



מגידו י.ק. בע"מ

("החברה")

22 בדצמבר 2025

לכבוד:

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: הודעה על כוונה להנפיק סדרת אגרות חוב חדשה; טיוטה ראשונה של מסמכי הנפקה לאגרות החוב (סדרה ב')

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי היא בוחנת אפשרות להנפיק לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (לא מובטחות בבטוחות), אשר לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו (קרן וריבית). הנפקת אגרות החוב, ככל שתבוצע, תיעשה על פי דוח הצעת מדף, בהתאם לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה¹ (להלן: "תשקיף המדף"), בדרך של הצעה אחידה כמשמעה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007.

בהתאם, מצורפים לדוח מיידי זה טיוטה של שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ומסמך תמצית תניות בהנפקה. למען הסר ספק יובהר ויודגש, כי מדובר בטיוטה בלבד שעשויה להשתנות באופן מהותי וכי הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שיפורסם במצורף לדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם על ידי החברה ובכל מקרה יכנס לתוקף רק בכפוף לביצוע ההנפקה כאמור.

מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות מצד החברה לביצוע הנפקת אגרות החוב. פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההנפקה, אם וככל שתבוצע, כפופים, בין היתר, לשיקול דעתה של החברה ובכלל זה להחלטה של דירקטוריון החברה לרבות בקשר עם ביצוע ההנפקה, עיתוייה, תנאיה, היקפה ומבנה ההנפקה ובקשר עם פרסום דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות, וכן לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי הדין, קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב שיוצעו כאמור ופרסום דוח הצעת מדף. בנוסף, ביצוע ההנפקה תלוי בתנאי השוק.

יובהר, כי אין באמור בדוח מיידי זה כדי להוות הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה ו/או הזמנה של החברה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה, ואין לרכוש ניירות ערך על פיו.

בכבוד רב,

מגידו י.ק. בע"מ

נחתם על ידי:

בן מיוסט, מנכ"ל

עידן יהב, סמנכ"ל כספים

¹ נושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620569), תיקון תשקיף המדף של החברה עקב טעויות סופר מיום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001628), ותיקון תשקיף להשלמה ותשקיף המדף מיום 16 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004969).

יובהר כי טיוטה זו של שטר הנאמנות הינה בגדר טיוטה בלבד, נוסח שטר הנאמנות עשוי להשתנות ופרטיו יושלמו עד למועד ההנפקה בפועל של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אם וככל שזו תונפק. נכון למועד זה אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה האמורה, עיתויה, היקפה ותנאיה. יצוין, כי טרם ניתן אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב ואישור האורגנים המוסמכים בחברה להנפקת ניירות הערך לציבור. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך פי על טיוטה זו.

שטר נאמנות **לאגרות החוב (סדרה ב')**

שתאריכו יום []

בין

מגידו י.ק. בע"מ
מס' חברה 51-054285-5
מרחוב החילוון 5, רמת גן
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ
מס' חברה 51-174206-6
מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב
(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

1. מבוא, פרשנות והגדרות.....2
2. הנפקת אגרות החוב.....3
3. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;.....5
4. רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה.....7
5. התחייבויות החברה.....8
6. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים.....8
7. זכות להעמדה לפירעון מיידי.....9
8. תביעות והליכים בידי הנאמן.....14
9. נאמנות על התקבולים.....14
10. סמכות לעכב חלוקת הכספים.....15
11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן.....15
12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן.....15
13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן.....16
14. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב.....16
15. תחולת חוק ניירות ערך.....17
16. השקעת כספים.....17
17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן.....17
18. התחייבויות נוספות.....18
19. באי-כח.....21
20. הסכמים אחרים.....21
21. שכר הנאמן.....21
22. סמכויות מיוחדות.....22
23. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים.....22
24. שיפוי לנאמן.....23
25. הודעות.....24
26. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה.....25
27. מרשם מחזיקי אגרות החוב.....26
28. דיווח לנאמן.....26
29. אחריות הנאמן.....27
30. תחולת הדין.....27
31. שונות.....27
32. סמכות ייחודית.....27
33. כללי.....27
34. דיווח על ידי הנאמן.....27
35. מענים.....28
36. הסמכה למגנ"א.....28

הואיל: והחברה פרסמה ביום 28 בנובמבר 2024 תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 29 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620569), תיקון תשקיף המדף של החברה עקב טעויות סופר מיום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001628), ותיקון תשקיף להשלמה ותשקיף המדף מיום 16 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004969) (להלן: **"התשקיף"** או **"תשקיף המדף"**) על פיו היא עשויה להנפיק בעתיד, בין היתר, סדרות אגרות חוב כמותאר בתשקיף המדף;

והואיל: ובכוונת החברה לפרסם על פי תשקיף המדף דוח הצעת מדף (להלן: **"דוח הצעת המדף"**), אשר על פיו תציע החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: **"אגרות חוב"** או **"אגרות חוב (סדרה ב')"**) כמפורט בשטר נאמנות זה (להלן: **"שטר זה"** או **"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"**);

והואיל: ושטר זה נועד לקבוע את תנאי אגרות החוב כפי שיובאו לידי ביטוי בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה;

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

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, כי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;

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

והואיל: ולנאמן אין כל עניין בחברה, להוציא מתוקף תפקידו כנאמן לסדרות תעודות התחייבות שהנפיקה ו/או תנפיק החברה (ככל שישמש כנאמן לאיזה מסדרות אלה), ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או כל הסכם ו/או שטר זה להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי החברה וכי נתקבלו כל האישורים להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לפי תנאי שטר זה ולפי כל דין ו/או כל הסכם, והכל בכפוף לפרסום דוח הצעת המדף¹;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאין ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאין ניתנות להתניה. הוראות שטר נאמנות זה יחולו ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') בלבד ובכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף לבין שטר נאמנות זה ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'), יגברו הוראות שטר נאמנות זה. למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות.
- שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב'). מובהר כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה ב'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

¹ למועד טיוטה זו טרם התקבלו כל האישורים.

- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
- **"יום מסחר"** - כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
- **"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"** - כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
- **"הנאמן"** - הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
- **"תעודות אגרות החוב"** - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה.
- **"מחזיקים" "מחזיקי אגרות החוב" "בעלי אגרות החוב" "זכאים"** - כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
- **"אסיפה מיוחדת"** - אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
- **"אסיפה רגילה"** - אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), בעצמם או על ידי באי כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
- **"רוב רגיל"** - למעלה מ- 50% מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
- **"רוב מיוחד"** - שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
- **"החלטה מיוחדת"** - החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.
- 1.5. לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף 1.4 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת הראשונה לשטר זה), אלא אם נקבע מפורשות אחרת.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה בהוראות הדין הישראלי.
- 1.7. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאינו בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
2. **הנפקת אגרות החוב**
- 2.1. החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף, אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. אגרות החוב (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב, תישא ריבית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- 2.2. **הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ותנאים להרחבת הסדרה**
- בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית להנפיק, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בהנפקות נוספות לציבור

ו/או בהנפקות פרטיות או בדרך אחרת שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') (להלן: **"אגרות החוב הנוספות"** ו-**"הרחבת הסדרה"**, בהתאמה), בכל מחיר, בכל כמות ובכל אופן שיראה לה, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן ובכפוף לתנאים שלהלן (במצטבר) (להלן: **"התנאים להרחבה"**):

2.2.1 שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודין של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו לראשונה בהתאם להוראות שטר זה. אגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (ככל שתונפקנה) במסגרת הרחבת הסדרה, תהוינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. כפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ב') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

2.2.2 הרחבת הסדרה מותנית בכך שסך כל אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה בהרחבת הסדרה, לא יעלה על ערך נקוב בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: **"היקף הסדרה המקסימאלי"**). מובהר בזאת כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב') כמפורט בסעיף 4 להלן או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה ב') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

2.2.3 תמורת הרחבת הסדרה כאמור תשוחרר מחשבון הנאמנות המיוחד על שם החברה אשר יפתח רכז ההנפקה סמוך לפני יום המכרז (להלן: **"החשבון המיוחד"**) לחשבון אשר עליו החברה תורה, וזאת רק לאחר התקיימות כל התנאים הבאים לשביעות רצון הנאמן:

2.2.3.1 במועד הרחבת הסדרה החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 18.4 ו-18.5 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן לאחר ביצוע ההרחבה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות האמורות;

2.2.3.2 לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 7.1 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מיידית, ככל שיש תקופת ריפוי;

2.2.3.3 החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

2.2.3.4 היקף הסדרה לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי כמפורט בסעיף 2.2.2 לעיל;

2.2.3.5 ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה, הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה); היה ואגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע הדירוג ערב הרחבת הסדרה בהתאם לדירוג הגבוה מבין כלל הדירוגים שנקבעו לאגרות החוב כאמור. יובהר, כי אין באמור כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, כדי לפעול לדירוג אגרות החוב (סדרה ב').

2.2.4 במקרה של הרחבת סדרה, החברה תמסור לנאמן, טרם שלב קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקבל התחייבויות מוקדמות כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי), או טרם המכרז לציבור, לפי המוקדם, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימותם של כל התנאים האמורים בסעיף 2.2.3 לעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן (למעט, ככל שאגרות החוב תדורגנה, ביחס לתנאי כמפורט בס"ק 2.2.3.5 לעיל, לגבי תמצית החברה את אישורה של חברת הדירוג כמפורט להלן).

ככל שאגרות החוב תדורגנה, בכל מקרה של הרחבת סדרה כאמור, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם הרחבת הסדרה וכן יצורף לאישור החברה לנאמן.

החברה תודיע לנאמן בכתב וכן תפרסם דוח מיידית, עוד קודם לביצוע הרחבת הסדרה, באם הרחבת הסדרה עומדת (או לא עומדת, לפי העניין) בתנאים האמורים לעיל.

2.2.5 אם שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני

הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים, ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה) לפני הרחבת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון המשוקלל האחד לכל הסדרה. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה), לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב הנוספות לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומם היה טרם מועד הנפקתן, במידה ותבצע החברה הרחבת סדרה. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה, כאמור.

2.3 הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין ובכלל זה בכפוף לאישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות חוב, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב או של ניירות ערך אחרים שהינם חוב (כגון ניירות ערך מסחריים) ("סדרות נוספות"), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה ב') בעת פירוק החברה (ובמקרה של הנפקת סדרות נוספות עם בטוחה, העדיפות למחזיקי אגרות החוב של אותה סדרה בעת פירוק החברה תהא ביכולת הפירעון שלהם מאותה בטוחה). בהמשך לאמור לעיל, טרם הנפקת סדרה נוספת, לפי בקשת הנאמן, החברה תמצא לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו. ככל שתונפק סדרה נוספת המגובה בבטוחות ובשעבודים, העדיפות בפירוק תהיה אך ורק ביחס לבטוחות ולשעבודים.

יובהר כי אין בזכויות האמורות של החברה, כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מזכויות מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

2.4 דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ב') שיונפקו על פי דוח הצעת המדף ושטר זה, אינן מדורגות. החברה רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך איננה מתחייבת, כי אגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה על ידי חברת דירוג (לעיל ולהלן: "**החברה המדרגת**" או "**חברת הדירוג**").

החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את חברת הדירוג במשך תקופת אגרות החוב (סדרה ב') ככל שאלה תדורגנה בעתיד. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או תפסיק את ההתקשרות עימה, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברת דירוג אחת, תמסור החברה על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי חברת הדירוג, וכל זאת במועד בו היא נדרשת לדווח על כך לפי דין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון או להפסיק את הדירוג.

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד ממינוי חברת הדירוג על ידי החברה לדירוג אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור בסעיף זה ובשטר זה בכלל כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, לפעול לדירוגן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב').

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

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

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

3.3. הנאמן הראשון יכהן החל ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), בהתאם להוראות סעיף 335(א) לחוק ניירות ערך שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

3.4. ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם מינוי נאמן אחר תחתיו. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין לרבות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת.

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

3.6. סיום כהונת הנאמן

3.6.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו ברוב של 50% מיתרת הערך הנקוב של הסדרה (בכפוף להוראות כל דין), ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית – ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שיכנס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק (א) זה.

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

3.6.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 335(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 3.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

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

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

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

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

3.7. סמכויות הנאמן

3.7.1. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

- 3.7.2. פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 3.7.3. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.
- 3.7.4. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 23 לשטר זה.
- 3.7.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 3.7.6. 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.
- 3.7.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.7.8. 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. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.
- 3.7.9. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 3.7.10. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחוזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

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

- 4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ב'), שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.
- 4.2. אגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).
- 4.3. בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בעלת שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (להלן כולם ביחד ולחוד: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ב') על פי שיקול דעתם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על-ידי מחזיק קשור, תמסור החברה על כך דיווח מיידי. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור או צד קשור כהגדרתו להלן, תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב מאותה סדרה. אגרות החוב (סדרה ב') אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי באסיפות אלה, וזאת כל עוד הן מוחזקות על ידי המחזיק הקשור, כאמור. החברה תדווח על רכישה ו/או מכירה של אגרות חוב (סדרה ב') שדווח לה עליהן, שבוצעו על ידי מחזיק קשור או צד קשור (כהגדרתו להלן) כנדרש על פי דין.
- בנוסף, בעלת שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטת מי מהם (בסעיף זה כולם ביחד ולחוד: "**צד קשור**") אשר יחזיקו באגרות החוב יהיו חייבים להודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), כי הינם צד קשור. יודגש כי ככל והאמור בפסקה זו לעיל נמצא בידיעתו ו/או בשליטתו של בעל השליטה בחברה, הרי שההודעה תימסר על ידי בעל השליטה. אגרות חוב של מי שהינם צד קשור או מחזיק קשור לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי הנדרש באסיפת מחזיקים, וקולותיהם לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

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

5. התחייבויות החברה

5.1. עד לאחר הסילוק המלא (ועד בכלל), הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ושטר זה, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול ותוספות ריבית בגין שינוי בדירוג (ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד) ו/או בגין הפרה של אמות מידה פיננסיות, ככל שיחולו לפי הוראות שטר נאמנות זה), המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

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

5.3. כמו כן, החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ב') תרשמה למסחר בבורסה.

6. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים

6.1. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים או ערבויות אלא רק בהתחייבויות כמפורט בשטר נאמנות זה. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הוא מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה.

6.2. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

6.3. בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, החברה ו/או חברות בת של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

6.4. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף

6.4.1. בכפוף לאמור בשטר זה, החברה תהא רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב (או סדרות של אגרות חוב) שתנפיק או להבטחת התחייבויות אחרות, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, בכפוף להוראות שטר זה, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכוש, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6.4.2. על אף האמור בסעיף 6.4.1 לעיל, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן בסעיף 6.4.2 זה: "**התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים**"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות:

6.4.2.1. תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. החלטה כאמור תתקבל כהחלטה מיוחדת;

6.4.2.2. תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן. ככל שתיצור החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד כאמור בסעיף זה, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הצד השלישי או הנאמן, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**"), או מתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד. ככל שנודע לחברה כי הצד השלישי החל בהליכי מימוש השעבוד, החברה תודיע על כך בכתב לנאמן בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד מהמועד בו נודע לחברה כאמור.

6.4.2.3. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבוד כאמור בסעיף 6.4.2.2 לעיל, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים להלן, בתוך 14 ימים ממועד יצירת השעבודים (למעט ביחס למסמך המפורט בס"ק (2) להלן, אשר יימסר לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד קבלת תעודת רישום השעבוד אצל החברה): (1) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה העת לצורך מתן תוקף

לשעבוד – מסמך שעבוד והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) שנוסחם יהיה לשביעות רצון הנאמן לפיהם יירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית של החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/ "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות ונושאים תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי דין; (2) עותק מקור של תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (3) פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור; (4) תצהיר חתום במקור של נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן; (5) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה בדבר היות השעבוד תקף, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה ומימוש כנגד הגורם המשעבד על פי דיני מדינת ישראל, וכן כי מסמכי השעבוד עומדים בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.4.2.2 לעיל והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן; וכן מסמכים אחרים הנדרשים במועד יצירת השעבוד לצורך יצירת השעבוד ורישומם בכל המרשמים הרלוונטיים (כולל תעודות ו/או דוחות מאותו מרשם לאחר רישום השעבוד) לרבות חוות דעת מאת עורך הדין החיצוני של החברה, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן וכל מסמך סביר אחר שידרוש הנאמן מעת לעת, שמקובל לדרוש בנסיבות העניין, להבטחת תוקפם של השעבודים יכולת אכיפתם ומימושם. מובהר כי הגשת מסמכים לרישום כאמור תעשה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד יצירת השעבוד.

6.4.3. למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות האמורות בסעיף 6.4.2 לעיל היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך החברה תמסור על כך הודעה לנאמן לפחות 10 ימי עסקים בטרם יישמה את החלופה שנבחרה על ידה וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד ההודעה לנאמן.

6.4.4. נכון למועד חתימת שטר זה, לא קיים שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ועל כלל זכויותיה – הקיימים או העתידיים – לטובת צד ג' כלשהו והחברה לא התחייבה לכל צד שלישי שהוא ליצור שעבוד שוטף כאמור.

6.4.5. על אף האמור בס"ק 6.4.2 לעיל, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבודים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה, אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על-פי דרישות רגולטוריות ועל-פי תנאיהן, ויחולו הוראות סעיף 6.4.2 לעיל בלבד כך שהחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן ובמקרה כאמור תינתן חוות דעת משפטית חיצונית לשביעות רצונו של הנאמן בעניין. למען הסר ספק, ההתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים אינה חלה על חברות בנות של החברה.

6.4.6. ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 6.4.2.2 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף 6.4.2.3 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המיידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

7. זכות להעמדה לפירעון מיידי

7.1. הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

7.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות.

7.1.2. אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.3. אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.4. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 18.3 לשטר נאמנות זה להלן.

- 7.1.5. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 7.1.6. אגרות החוב לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.
- 7.1.7. החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין (או לפי הוראות שטר הנאמנות – ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח), בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם.
- 7.1.8. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 7.1.9. אם אאורה השקעות בע"מ (להלן: **"אאורה"**) תחדל להיות בעלת השליטה בחברה או אם מר יעקב אטרקצ'י (להלן בסעיף זה: **"בעל השליטה"**) יחדל באופן שהוא (לרבות יחד עם נעבר מורשה) מלהיות בעל השליטה באאורה מבלי שהעברת שליטה כאמור תאושר על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב מראש ברוב רגיל. על אף האמור, אם (1) מר יעקב אטרקצ'י ימכור מהחזקותיו באאורה, אך ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של אאורה, בעצמו או ביחד עם נעבר מורשה, וגם לא יהיה בעל מניות אחר באאורה המחזיק לבדו או ביחד עם אחרים בשיעור שאינו נמוך מהונה המונפק והנפרע של אאורה; או (2) מר יעקב אטרקצ'י יחזיק (לרבות יחד עם אחרים ו/או עם נעבר מורשה), במישרין או בעקיפין, ב-50% לפחות מהונה המונפק והנפרע של אאורה (להלן בסעיף זה: **"גרעין השליטה"**), ובלבד שמר יעקב אטרקצ'י מחזיק (לרבות יחד עם נעבר מורשה) למעלה ממחצית מגרעין השליטה - אזי לא יראו בכך כשינוי שליטה באאורה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- לצרכי סעיף זה:
- "שליטה"**, **"החזקה"** ו-**"רכישה"** וכן **"החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים"** משמע – כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי לענין סעיף זה ולענין הגדרת **"החזקה"**, החזקות של בעל השליטה ו/או מי מבני משפחתו ו/או קרוביו ו/או כל גוף ו/או אדם הכלול בהגדרת **"נעבר מורשה"** תחשבה כהחזקות ביחד של בעל השליטה.
- "נעבר מורשה"**, משמע – קרוביו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל.
- "קרוב"**, משמע – כהגדרתו בחוק החברות.
- 7.1.10. הועמדו לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה): (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה, או (ב) חוב מהותי של החברה, וביחס למקרה שבו הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה – הדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים.
- לענין סעיף זה **"חוב מהותי"** – חוב ו/או מס' חובות במצטבר בסכום העולה על 50 מיליון ש"ח (חלקה של החברה), אך במקרה שהועמד לפירעון מיידי כאמור חוב בגין הלואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse), יראו לענין סעיף זה כ"חוב מהותי" – חוב ו/או מס' חובות במצטבר בסכום העולה על 120 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).
- 7.1.11. אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה להון עצמי מינימאלי למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 18.4 להלן.
- 7.1.12. אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 18.5 להלן.
- 7.1.13. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ברוב מיוחד, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת, לפי הענין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 7.1.14. אם עיקר פעילותה של החברה (לענין זה, **"החברה"**, יחד עם חברות בשליטתה) יפסיק להיות בתחומי ייזום, הקמה וביצוע של פרויקטים של בנייה למגורים בישראל, או לפי דוחותיה של החברה יהיו מחוץ לישראל נכסים ששוים המצרפי עולה על 10% מסך נכסי החברה לפי הדוחות הכספיים כאמור.
- 7.1.15. אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.13 לעיל), או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית

המשפט, או ימונה לחברה מפרק קבוע, או אם ימונה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

7.1.16. אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים או אם יינתן כנגד החברה צו נאמן זמני על ידי בית המשפט במסגרת צו פתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון), או אם יינתן כנגד החברה צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק זמני, 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 הענין.

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

7.1.17. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי הענין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי הענין.

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

7.1.18. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני, אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

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

7.1.19. (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.13 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון; או – (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

7.1.20. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

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

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

7.1.23. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ב') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה כאמור לא בוטלה תוך 60 ימים.

7.1.24. ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 2.4 לעיל, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה ב'), למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה, וזאת בהינתן שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להחלטת החברה לפי שיקול דעתה כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

7.1.25. ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 2.4 לעיל, אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי חברת דירוג המדרגת את אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של (BBB-), או דירוג מקביל על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת דירוג המדרגת את אגרות החוב, וזאת בהינתן שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להחלטת החברה לפי שיקול דעתה כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

7.1.26. אם בוצעה הרחבת סדרה בניגוד לאמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 לעיל או הונפקה סדרה אחרת בניגוד לאמור בסעיף 2.3 לעיל.

7.1.27. אם החברה תחוסל או תימחק באופן שלא תהא רשומה עוד במרשמי רשם החברות, מכל סיבה שהיא.

- 7.1.28. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
- 7.1.29. החברה הפרה איזו מהוראות המהותיות של סעיף 6.4 לעיל.
- 7.1.30. נרשמה הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- לעניין סעיף 7.1 זה לעיל "נכסי החברה, כולם או רובם" משמע: נכסים של החברה ששווים במצטבר עולה על 40% מסך נכסי החברה והחברות המאוחדות שלה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
- במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיף 7 זה להלן.
- 7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל הנאמן יהיה חייב, לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב- 5% או יותר), בתוך 14 ימים לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי;
- 7.3. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי כאמור לעיל, תתקבל באסיפה מיוחדת (ברוב רגיל).
- 7.4. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, ובכפוף לאמור בסעיף 7.7 להלן, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב').
- 7.5. למרות האמור בסעיף 7 זה לשטר זה, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לא יעמידו את אגרות החוב מאותה סדרה לפירעון מיידי, גם בקרות אחד או יותר מהאירועים האמורים בסעיף 7.1 לעיל אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב על כוונתם לעשות כן. ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.
- 7.6. הודעה על זימון אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור, בסעיף 7.1 לעיל, תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.
- 7.7. נקבעה באיזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאת 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 7 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.
- 7.8. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 14 הימים האמורים (בסעיף 7.2 לעיל) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה בחלוף 14 ימים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב או תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.
- 7.9. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על פי סעיף 25 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.
- 7.10. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), אשר טרם נפרעו, כולל ריבית על כל תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שחלים, שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד לביצוע הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה).
- 7.11. למען הסר ספק מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.
- 7.12. נציגות דחופה

מינוי ; תקופת כהונה

- 7.12.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "הנציגות"). הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים

להלן (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

7.12.1.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 4.3 לעיל, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

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

7.12.2. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 7.12.1 ו-7.12.1.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.12.1 לעיל.

7.12.3. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 7.12.1.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 7.12.1.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, 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.

7.12.4. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 7.12.5 להלן.

סמכות

7.12.5. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר זה, וזאת לתקופה שעד מועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה לראשונה כי החברה לא עמדה באילו מאמות המידה הפיננסיות, או לתקופה שלא תעלה על 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיטת הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

7.12.6. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 7.12.5 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

התחייבות החברה בקשר לנציגות

7.12.7. 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.

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

7.12.9. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

אחריות

7.12.10. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה

ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

7.12.11. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 24 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה ברוב רגיל שנתקבלה באסיפה רגילה, ללא מתן הודעה מראש לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה ב') לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין.

8.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 על פי דרישה של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל באסיפה רגילה ברוב רגיל, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין במועד הראשון האפשרי.

8.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל ברוב רגיל באסיפה רגילה, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

8.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם באסיפה רגילה ברוב רגיל אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור באסיפה רגילה ברוב רגיל. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד הראשון האפשרי, אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 7.1 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר ולמעט במצב דברים בו קיימת תקופת ריפוי על פי עילת הפירעון כאמור וכמפורט בסעיף 7.1 לעיל שטרם הסתיימה.

8.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. 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 ב').

8.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב באסיפה רגילה ברוב רגיל ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים.

8.7. חרף האמור לעיל, החלטה של אסיפת מחזיקים באשר לפירוק החברה תתקבל בהחלטה מיוחדת.

9. נאמנות על התקבולים

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

9.1. ראשית – 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).

9.2. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 24 להלן).

9.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24 להלן.

- 9.4 רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעים להם פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 9.5 חמישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 9.6 שישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את הריבית המגיעה 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 על ידי החברה או באופן אחר.
- 9.7 שביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן 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 על ידי החברה או באופן אחר.
- 9.8 את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה ככל שעל החברה לשלם.

10. סמכות לעכב חלוקת הכספים

- 10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח (להלן: "**הסכום המינימלי**") לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 לשטר הנאמנות בלבד.
- 10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימלי, ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 9 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן הסכום המינימלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית, באופן שבכל מקרה התשלום כאמור יבוצע עד למועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.
- 10.3 על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל, וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו באותה עת.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים, כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) **לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני מועד הפירעון למחזיקי אגרות החוב של אותו תשלום**, וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. כמו-כן, אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים המגיעים למחזיקים, אשר שימשו לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר הנאמנות, מן החברה.

יובהר, כי הסכום שיועבר לנאמן כאמור ינוכה מתשלום הריבית בלבד ולא ניתן יהיה לנכות את סכום המימון מתשלום הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת הסכום שיועבר לנאמן כאמור יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת זו. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

- 12.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתמסר להם באופן הקבוע בסעיף 25 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

- 12.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.
- 12.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 זה יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום יזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

- 13.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלם במלואו במועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 13.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 9 ימים מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המג"א למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.
- 13.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 25 להלן.
- 13.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 16 להלן בלבד), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממיוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.
- 13.5. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה לעניין הסרת המניעה וזכותו של המחזיק לקבלת הכספים, ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.
- 13.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 13.4 ו-13.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.
- 13.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל אליה ואת דבר קבלתם בנאמנות אצלה עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

14. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

- 14.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 14.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 14.3. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.
- 14.4. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.
- 14.5. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

15. תחולת חוק ניירות ערך

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, שאינן ניתנות להתניה.

16. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפקדונות בנקאיים שקליים ו/או צמודי מדד של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מדירוג Aa2, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל מממוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

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

17.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות, אך לא רק שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) ולאפשר לנאמן ו/או כל נציג מורשה של הנאמן לעיין, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת החלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

17.4. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משלושה ימי עסקים מהמועד בו נודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שיעבוד על נכסי החברה, כולם או רובם (כהגדרת המונח בסעיף 7.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה, כולם או רובם (כהגדרת המונח בסעיף 7.1 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי הוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.5. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר מכן, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל על סעיפיו הקטנים, או לא יאוחר משלושה (3) ימי מסחר לאחר מכן על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור בסעיף 7.1 לעיל, ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי.

17.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הנפקת סדרת אגרות חוב ו/או מועד הנפקת אגרות חוב נוספות מסדרה קיימת לרבות שינויים בשיעורי הריבית ככל שיחולו במהלך חיי אגרות החוב, לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

17.7. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

17.8. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. לעניין שטר זה, דיווח מידי במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

17.9. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בתחום הכספים בחברה על כך שבהסתמך על בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך שטר זה ו/או מועד מתן האישור הקודם על פי סעיף זה (לפי המאוחר ביניהם), ועד למועד מתן האישור, לא

קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (ותנאי אגרות החוב לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

17.10. לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן לנאמן ו/או לאנשים שיוורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב, תוך זמן סביר, וככל שאיזה מאלה מצוי בידי החברה או שניתן להשיגו או להפיקו בדרך סבירה – תוך 14 ימי עסקים ממועד פנייתו בכתב של הנאמן לחברה.

17.11. החברה תעביר לנאמן תוך 21 ימי עסקים מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.

17.12. לתת אישור לנאמן, בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

17.13. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה), ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה (אלא אם כן זימון כאמור פורסם באמצעות מערכת המגני"א). ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה אגרות חוב שהינה חברה פרטית (כהגדרת המונחים בחוק החברות) – להמציא לנאמן, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

17.14. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 28 להלן.

17.15. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 17.11 לעיל, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

17.16. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש לחצריה, למשרדה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר ולא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מיום הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

17.17. החברה מצהירה בזאת כי נכון למועד חתימת שטר זה, לא קיימות מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות, למעט כמתואר בסעיף 4.3 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 019467-01-2025).

17.18. למסור לנאמן לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, על-פי דרישתו הסבירה, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או כל מידע, בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7.8 לשטר זה לעיל.

17.19. לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, תמציא החברה לנאמן, לבקשתו, אישור בכתב מאת החברה בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 18.3, 18.4 ו-18.5 לשטר זה להלן.

17.20. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד השינוי (למען הסר ספק, לעניין זה יחול האמור בסעיף 17.8 לעיל).

17.21. תמסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה תעביר למחזיקים.

18. התחייבויות נוספות

18.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כאמור בסעיף 7.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

- 18.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("האצה", "Acceleration"), וזאת תוך 30 ימים ממועד ההודעה.
- 18.1.2. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו.
- 18.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשו לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.
- 18.1.4. תודיע לנאמן מיידית בכתב על שינוי כתובתה ו/או שמה;
- 18.2. למטרות סעיף זה – הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.
- 18.3. הגבלות על חלוקה
- כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:
- 18.3.1. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 להלן) יפחת מ- 220 מיליוני ש"ח.
- 18.3.2. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- 18.3.3. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לעיל בטרם החלוקה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 7.1 לעיל), ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- 18.3.4. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כהגדרתו בסעיף 18.5 להלן) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 80%.
- 18.3.5. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין "סימני אזהרה" כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 כפי שהיא במועד החתימה על שטר זה.
- 18.3.6. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.
- "**הרווח הנקי**" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתאימת לרווחים אלה), וזאת למעט במקרה של מימוש הנכס בפועל, דהיינו ביצוע מכירתו בפועל.
- "**חלוקה**" – כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל הוראות סעיף זה כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- 18.4. מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי
- החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 זה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- "**הון עצמי**" – לענין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת הלוואות בעלים (ככל שתהיינה) (קרן בלבד) ובלבד שיהיו על פי תנאיהן (קרן וריבית) נחותות לחוב החברה בגין אגרות החוב, לרבות בחדלות פירעון, וכן שמועד פירעון של הלוואות הבעלים כאמור (קרן וריבית), יהא אך ורק לאחר הפירעון הסופי בפועל של אגרות החוב, והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.
- הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי כאמור בסעיף זה תבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים

הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. בנוסף החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון הנכלל בכל דוח עיתי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל בצירוף הנתון המספרי. לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד פרסום כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה או אי עמידתה בתנאי האמור בסעיף זה בצירוף תחשיב, בנוסף לשביעות רצון הנאמן.

18.5. התחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap

החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 85% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"החוב הפיננסי, נטו" – משמעו חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומגופים אחרים שעוסקים העמדת הלוואות, בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים, ניירות ערך סחירים, פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (לרבות חשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי פיננסי וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקים באגרות החוב של החברה), בניכוי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורה ו/או עסקאות התחדשות עירונית ובניכוי הלוואות לשותפים בעסקאות משותפות.

"Cap" – משמעו החוב הפיננסי, נטו בצירוף סך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים (ככל שהייתה) (קרן בלבד) ובלבד שיהיו על פי תנאיהן (קרן וריבית) נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב, לרבות בחדלות פירעון, וכן שמועד פירעון של הלוואות הבעלים כאמור (קרן וריבית), יהא אך ורק לאחר הפירעון הסופי בפועל של אגרות החוב, והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

עם זאת, רק אי עמידת החברה בהתחייבות זו שני רבעונים רצופים תהווה הפרה של סעיף זה.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתחייבותה ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap בסעיף זה תתבצע בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. בנוסף החברה תפרט בדוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבותה ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap כאמור בסעיף זה לעיל וכן את הנתון המספרי. לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד פרסום כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה או אי עמידתה בתנאי האמור בסעיף זה בצירוף תחשיב, בנוסף לשביעות רצון הנאמן.

18.6. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים 18.3-18.5 לעיל וכאמור בסעיף 3.7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב איוז מאמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תערוך מאזן פרופורמה סקור על ידי רואי החשבון (לא מבוקר) במתכונת מקוצרת ובהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה ("בחינת הפרופורמה"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים 18.3-18.5 לעיל וכאמור בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף תיקבע על פי בחינת הפרופורמה ותפורסם כאמור לעיל בכל מועד בו יפורסם דוח כספי של החברה.

"השפעה שאינה זניחה" לצרכי סעיף זה – משמעותה שינוי ב-5% לפחות באיוז מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 18.3-18.5 לעיל וכאמור בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף (במצטבר ביחס לכל שינוי התקינה שחלו). למען הסר ספק, אי עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כאמור עולה כדי השפעה שאינה זניחה.

יובהר, כי בכל מקרה, לרבות במקרה שהשפעת השינוי זניחה, עמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים 18.3-18.5 לעיל וכאמור בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף תחושב לפי התקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, וזאת גם במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה. עוד יובהר, כי הבחינה האם ההשפעה של שינויים כאמור אינה זניחה ביחס לתוצאות אמות המידה הפיננסיות האמורות, רלוונטית רק לצורך בחינת הפרופורמה. במקרה של השפעה שאינה זניחה, בחינת הפרופורמה (שעל בסיסו תערך בחינת הפרופורמה כאמור), תצורף לדוח התקופתי או לדוח הרבעוני, לפי הענין, על בסיס רבעוני. במקרה שהשפעת השינוי זניחה, החברה תעביר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר תוצאות עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל בהתאם לתקינה החשבונאית ליום 30 בספטמבר 2025.

19. באי-כח

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

19.2. אין במינוי לפי סעיף 19.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוcho ברשלנות.

20. הסכמים אחרים

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

21. שכר הנאמן

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

21.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ושטר נאמנות זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח לסדרה אחת. החל משנת הנאמנות השנייה ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב מאותה הסדרה שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח לסדרה אחת.

הסכומים על פי סעיף 21.1 לעיל יקראו להלן ביחד ולחוד "השכר השנתי".

21.2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות, בגין כל סדרה בנפרד וזאת תוך 30 יום ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט או לאו.

21.3. במקרה בו הנאמן ישתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 21.6 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בה ייטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

21.4. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

21.5. הנאמן יהיה זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן: סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ולרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

21.6. הנאמן זכאי לתשלום נוסף מלבד ההוצאות הסבירות כהגדרתן לעיל, בגין פעולות מיוחדות שיבצע, לרבות אלה אשר עליו לבצע כדי למלא חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך (לרבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) והתקנות אשר יותקנו בעקבות תיקונים אלו וכן פעולות הנובעות מהפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה ו/או בגין פעולת העמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או בגין פעולות מיוחדות אחרות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר הנאמנות ו/או לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לרבות בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיו"ב של התחייבויות (כגון: התניות ואמנות מידה פיננסיות והגבלות על חופש הפעולה של החברה וכד') שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות של החברה או מי מטעמה, והכל בנוסף ומבלי לפגוע מהתשלומים המגיעים לו כאמור בסעיף 21 זה. הנאמן יהיה זכאי לתשלום נוסף כאמור, בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שיידרש לה כאמור לעיל. הסכום האמור ישולם תוך 30 ימי עסקים ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן.

21.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 21.6 לעיל) בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

- 21.8. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.
- 21.9. כל הסכומים האמורים בסעיף 21 זה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הנפקת הסדרה אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בסעיף 21 זה.
- לעניין זה, "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות ומפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו.
- 21.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 21 זה, ייהנו מעדיפות על פני כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.
- 21.11. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(1א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות (סדרה ב') 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.
- 21.12. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

22. סמכויות מיוחדות

- 22.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחלל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. נאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב, לפי דרישתם. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש ובכתב על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. ככל ובהודעה מראש לחברה על מינוי מומחה כאמור בסעיף זה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים הרי שההודעה תיעשה בדיעבד, במועד בו יקבע הנאמן שלא תהא כל פגיעה כאמור. כמו כן, ככל שיהא בכך צורך וככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם. במקרה בו הנאמן והחברה לא יגיעו להסכמה כאמור, הנאמן יבחר שלושה יועצים, החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ על הצעתם, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד העברת הרשימה על ידי הנאמן. כמו כן, תהייה מחויבת להתקשר עם אחד מבין השלושה ויחולו יתר הוראות סעיף זה.
- 22.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל בחוסר תום לב ו/או בזדון.
- 22.3. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.
- 22.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בזדון או בחוסר תום לב.
- 22.5. כל פטור מאחריות שניתן לנאמן לפי הוראות שטר נאמנות זה כפוף לכך שהמעשה או המחלל של הנאמן, לרבות פעולה שבשיקול דעתו, אשר בגינו ניתן הפטור, לא נעשה בזדון או בחוסר תום לב.

23. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להסכמת החברה מראש, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, כאשר על החברה להעביר בכתב את התנגדותה בצירוף הנימוקים הסבירים לא יאוחר מ-10 ימי עסקים. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן

יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. ככל שקבלת הסכמת החברה מראש למינוי שלוח כאמור בסעיף זה תגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, תידרש הסכמת החברה בדיעבד בלבד במועד בו יקבע הנאמן כי לא תהא פגיעה כאמור.

24. שיפוי לנאמן

24.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 24.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה ("הזכאים לשיפוי"):

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

24.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

- 24.1.2.1. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;
- 24.1.2.2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא בהתאם לשטר נאמנות זה;
- 24.1.2.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
- 24.1.2.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;
- 24.1.2.5. הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שנודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 24.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

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

24.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 24.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלקיט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ('כרית המימון') בסכום הנדרש, שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור. בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו.

24.3. 'התחייבות השיפוי':

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

24.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף (א) לעיל.

מובהר כי הנאמן אינו רשאי לעכב פעולה הנדרשת באופן דחוף לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לצורך פניה לקבלת שיפוי או אישור המחזיקים לביצוע הפעולה.

24.4. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 24.3(ב) לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 24.2 לעיל, הכספים ייגבו באופן הבא:

24.4.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית, מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם לכלל מחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 10 לעיל;

24.4.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 9 לעיל.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.5 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.

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

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

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

אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 24 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בהתאם להוראות שטר זה והסמכויות המוקנות לו מכוחו להשבת כספים כאמור, למחזיקים.

24.6. לעניין קדימות ההחזר למחזיקי אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

25. הודעות

25.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים בהם הדין ידרוש זאת, לרבות במקרים המפורטים להלן, הודעה כאמור תינתן בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי הוראות חוק חדלות פירעון; (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

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

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

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

25.5 העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן.

26. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

26.1 כפוף להוראות כל דין, למעט ביחס: (1) למועדים, תשלומים על-פי תנאי אגרות החוב; (2) לשיעור הריבית (לרבות להקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרות החוב) ובכלל זה לשיעור ריבית הפיגורים ולשיעור הריבית הנוסף כתוצאה משינויי דירוג ו/או כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות; (3) לתנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב; (4) להוראות הנוגעות להרחבת סדרה; (5) לאמות המידה הפיננסיות; (6) למגבלות על חלוקה; (7) לדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן לפי שטר זה; (8) להתאמת הריבית הנובעת מאי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap; ו- (9) להוראות הנוגעות להתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל; יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), 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, ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד.

26.2 בכפוף להוראות כל דין, לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות ולרבות הוראות חוק חדלות פירעון, ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ב') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר זה.

26.3 התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 26.2 לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

26.4 בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב מאותה סדרה למעט ביחס לרשימת הנושאים המפורטים בסעיף 26.1 לעיל, אם נתקיים אחד מאלה:

26.4.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה (למעט ביחס לרשימת הנושאים המפורטים בסעיף 26.1 לעיל, אשר הנאמן אינו רשאי להסכים לשינויים ו/או ויתורים בהם או לגביהם) ובלבד שהודיע על כך למחזיקי אגרות החוב.

26.4.2 כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (ללא קולות הנמנעים).

26.5. בנוסף לאמור בס"ק 26.1 לשטר זה לעיל, וכפוף להוראות כל דין, ולמעט ביחס לנושאים המפורטים בס"ק 26.1 (1)-(9); וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו:

26.5.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באותה סדרה, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות לאותה סדרה על-ידי החברה.

26.5.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, ברוב של המחזיקים בשני שליש לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (ללא קולות הנמנעים) להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ב'), והכל אם אין מדובר בהסדר חוב בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

26.6. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ב') הודעה באמצעות מערכת המגני"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 26.5.1 או 26.5.2 לשטר ביחס לאותה סדרה, ללא שיהיו בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

26.7. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב ללא שיהיו ובהקדם האפשרי ככל הניתן.

26.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהסדר חוב בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

27. מרשם מחזיקי אגרות החוב

27.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. הנאמן וכל מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר.

27.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

28. דיווח לנאמן

בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

28.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה, מאוחדים וסולו, לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה במועדים הנדרשים לפי חוק ניירות ערך, גם אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח.

28.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מאוחד וסולו, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רוי"ח ביחס לאותו דוח כספי במועדים הנדרשים לפי חוק ניירות ערך, גם אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח.

28.3. אישור רוי"ח של החברה ו/או חשב החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

28.4. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או למחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מידיים), לרבות לעניין כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה.

28.5. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה מתאגיד כאמור או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, בהתאם למועדים הקבועים בו. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

28.6. **"קודקס הרגולציה"** – קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, בטוח וחשכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת.²

לעניין האמור בסעיף 28 זה, פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה ייחשב כמסירתו לידי הנאמן.

29. אחריות הנאמן

29.1. על אף האמור בכל דין, נאמן שפעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק, אלא יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות.

29.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

29.3. אם אגרות החוב (סדרה ב') תועמדה לפירעון מיידי, ותקבל פניה של המחזיקים לקבלת מידע אודות הבדיקות שעורך הנאמן ביחס לסדרת אגרות החוב לרבות ביחס לבדיקת עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, ישתף הנאמן פעולה עם המחזיקים בקשר עם קבלת המידע האמור והכול בכפוף להוראות הסודיות ולהוראות כל דין (למען הסר ספק יובהר, כי קבלת המידע האמור תהיה מעבר לדוח השנתי שמפרסם הנאמן בהתאם להוראות חוק ניירות ערך).

30. תחולת הדין

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו מעת לעת (להלן: **"כללי הבורסה"**). בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה וכללי הבורסה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינו ניתנות להתניה וכללי הבורסה.

31. שונות

בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות.

32. סמכות ייחודית

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

33. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, 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, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף להוראות סעיף 26 לעיל. 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).

34. דיווח על ידי הנאמן

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

34.2. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

34.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

34.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

² לקודקס הרגולציה ראו: https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority

- 34.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 34.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
- 34.5. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ- 5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות ששטר הנאמנות.
- 34.6. הנאמן יהא חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 34.7. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב 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 מכח חוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור ככל שהן יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי החלה על הנאמן, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

35. מענים

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

36. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מגידו י.ק. בע"מ

אני הח"מ, ליטל דוד, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה [] ו[], וכי חתימתם מחייבת את מגידו י.ק. בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

ליטל דוד, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

מגידו י.ק. בע"מ

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

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי מגידו י.ק. בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון (כמפורט בסעיפים 2-4 בתנאים הרשומים מעבר לדף) למי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים או ערבויות אלא רק בהתחייבויות כמפורט בשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).
3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום [], אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין שטראוס לזר נאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
4. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

מגידו י.ק. בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות:

"דוח הצעת המדף הראשונה" או "דוח ההצעה הראשונה"	דוח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.
"הנאמן"	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
"החברה לרישומים"	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים"	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"יום מסחר"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"מסלוקת הבורסה"	מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הבורסה" או "הבורסה לניירות ערך"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"התשקיף" או "תשקיף המדף"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 620569-01-2024), תיקון תשקיף המדף של החברה עקב טעויות סופר מיום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 001628-01-2025), ותיקון תשקיף להשלמה ותשקיף המדף מיום 16 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 004969-01-2025).

2. קרן אגרות החוב (סדרה ב')

אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז, כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים כדלהלן:

- ביום 30 ביוני 2028 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן,
- ביום 30 ביוני 2029 תשלום שני בשיעור של 20% מהקרן,
- ביום 30 ביוני 2030 תשלום שלישי בשיעור של 20% מהקרן,
- ביום 30 ביוני 2031 תשלום רביעי בשיעור של 20% מהקרן,
- ביום 30 ביוני 2032 תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 20% מהקרן.

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ב')

הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו.

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (להלן: "תקופת הריבית"), כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 ביוני 2026, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 ביוני 2026) (להלן: "תקופת הריבית הראשונה"), כשהיא מחושבת

על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו. תשלומי הריבית לא יהיו צמודים לבסיס או למטבע כלשהם.

3.2. לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.7 להלן. שיעור הריבית החצי שנתי, למעט שיעור הריבית הראשון, יהיה שיעור הריבית השנתי לחלק ב-2.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית השנתי שנקבע במכרז ושיעור הריבית החצי שנתי יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

3.4. תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה האמור ותסתיים יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית כמפורט בסעיף 3.1 לעיל. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ב'), תתחיל ביום תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: יום לפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

3.5. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ב'), קרי ביום 30 ביוני 2032, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה.

3.6. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישולם למחזיקי אגרות החוב בתוספת ריבית פיגורים שנתי שתייה בשיעור של 3.5% מעל הריבית השנתי שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') באותה העת. ככל ותשלום ריבית פיגורים כאמור החברה תודיע בדיווח מיידי על שיעור הריבית המדויק לתקופה הכוללת את ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד התשלום, וזאת 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

3.7. מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג (ככל שתהינה מדורגות בעתיד) ו/או אי עמידה בהתחייבות להון העצמי המינימלי (כהגדרתה להלן) ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap (כהגדרתה להלן)

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין שינוי בדירוג (ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד) של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או בעת אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי כהגדרתו להלן ו/או בעת אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, הכל בהתאם למנגנון המתואר להלן:

3.7.1. שינוי בשיעור הריבית עקב אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap

3.7.1.1. עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap (כהגדרת המונחים להלן) תיבדק ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים/השנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין שהחברה פרסמה באותו המועד.

"ההתחייבות להון עצמי מינימלי" – משמע: התחייבות כי ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ- 210 מיליון ש"ח.

"התחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap" – משמע: התחייבות כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82.5%.

"החוב הפיננסי, נטו", "Cap" – כהגדרתם בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות.

3.7.1.2. ככל שהחברה תחרוג מההתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או מהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap (להלן: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתי שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל אחת מההתחייבויות האמורות (להלן בסעיף 3.7.1 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 3.7.1 זה: "**מועד החריגה**"), ועד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.7.1.5 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), לפי המוקדם. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה

כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

3.7.1.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, תוך פירוט ההון העצמי ו/או יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (לפי העניין) במועד פרסום הדוח הכספי, וכן את דירוג אגרות החוב העדכני ואת שיעור הריבית העדכני כתוצאה משינוי דירוג, ככל שחל שינוי בריבית וככל שהתעדכן דירוג אגרות החוב כאמור; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.7.1 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') 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 3.7.1 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (אשר תחושב כריבית השנתית לחלק ל-2) לתקופות הבאות.

3.7.1.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3.7.1 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שתהא באותה עת טרם החריגה) בלבד, כאשר הריבית הנובעת מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, תשלם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.7.1.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 3.7.1 זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים מאוחדים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') או עד שתיווצר חריגה נוספת, אם וככל שתיווצר חריגה נוספת, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, ללא כל תוספת, ככל שלא תהיה חריגה באמת מידה פיננסית נוספת או ככל שלא יחולו הוראות סעיף 3.7.2 להלן. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.7.1 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב משיעור הריבית כפי שייקבע במכרז.

בהתאם להוראות סעיף 3.7.3 להלן, העלאת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 3.7.1 זה לא תחול בכל מקרה בו שיעור הריבית של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') לאור הוראות סעיף 3.7.2 להלן מגיע לכדי שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.7.3 להלן.

3.7.2. שינוי בשיעור הריבית עקב שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') (ככל שתהיינה מדורגות בעתיד)

3.7.2.1. ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להוראות סעיף 2.4 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט להלן. יובהר, כי במועד הדירוג הראשוני (ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד) לא יחול כל שינוי בשיעור הריבית הקבוע (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתחולנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לעיל).

3.7.2.2. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך (להלן בסעיף 3.7.2 זה: "**הדירוג המופחת**") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה ב') או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או

שתדרג את אגרות החוב (סדרה ב') (להלן בסעיף 3.7.2 זה: **"דירוג הבסיס"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור הריבית הנוספת, בהגדרתו להלן, מעל שיעור הריבית הקבוע (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתוחלנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לעיל) וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה הבאה לאחר תקופת הריבית בה חלה עלייה בדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס או דירוג הגבוה ממנו (או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ואז יחול המפורט בסעיף 3.7.2.6 להלן), לפי המוקדם.

3.7.2.3 לעניין זה, **"שיעור הריבית הנוספת"** – 0.25% בגין כל ירידה בדירוג מדירוג הבסיס וכאשר בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.7.2 זה מעל 1%.

3.7.2.4 יובהר, כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב, וכי לא תופחת הריבית חזרה בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו) או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב. לדוגמה, אם תקופת הריבית הנה מחודש ינואר ועד לתום חודש יוני, וחל בחודש מרס של שנה מסוימת שינוי דירוג אשר גורר הורדת או העלאת ריבית על פי התנאים המפורטים להלן, אזי לא יחול כל שינוי (העלאה או הורדה בריבית) עד לתום חודש יוני של אותה שנה, אלא רק החל מתחילת חודש יולי של אותה שנה.

3.7.2.5 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 3.7.2 זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב, וכן תפרסם דוח מידי שכלול את הפרטים הבאים, וכל זאת תוך יום עסקים אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור: (א) את דבר השינוי בדירוג, את הדירוג העדכני, את שיעור הריבית הנוספת, ככל שקיימת, ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו הדירוג (להלן בסעיף 3.7.2 זה: **"מועד שינוי הדירוג"**); (ב) את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית המשוקללת המעודכנת (קרי: שיעור ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוספת הרלוונטית, ככל שקיימת, והתאמה לריבית חצי שנתית) שתחול בגין התקופות הבאות, והכל תוך יום מסחר אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור.

3.7.2.6 במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 3.7.2 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת במצטבר הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן בסעיף 3.7.2 זה: **"הדירוג הגבוה"**), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית הבסיס או, לפי העניין, בשיעור ריבית נוספת נמוך יותר. למען הסר ספק, הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לא תפחת משיעור הריבית הקבוע.

3.7.2.7 יובהר, כי במקרה של שינויים בדירוג במהלך תקופת ריבית (להלן בסעיף 3.7.2 זה: **"תקופת הריבית הנוכחית"**), יהיה המועד לקביעת שיעור הריבית בתקופת הריבית הבאה, היום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית, קרי: שיעור תוספת הריבית שתשולם בתקופת הריבית הבאה (ככל שתהא תוספת כאמור) או הפחתת תוספת, יקבע בהתאם לדירוג אגרות החוב ביום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית בה חל שינוי בדירוג אגרות החוב.

3.7.2.8 למען הסר ספק יובהר, כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב').

3.7.2.9 יובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורך סעיף 3.7.2 זה, שינוי בדירוג יתייחס לדירוג אגרות החוב (סדרה ב') על פי חברת הדירוג שדירוגה לאגרות החוב (סדרה ב') הוא הגבוה יותר.

3.7.3 **העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל, בין אם בגין חריגה מעמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי או בגין חריגה מעמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap כמפורט בסעיף**

3.7.1 לעיל, ובין אם בגין שינוי בדירוג (ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד) כמפורט בסעיף 3.7.2 לעיל, או בגין שתיהן יחדיו, תהא עד להעלאת הריבית בשיעור מקסימלי של 1.5% מעל הריבית שנקבעה במכרז (לעיל ולהלן: "שיעור העלאת הריבית המקסימלי"), כך ששיעור הריבית המקסימלי לא יעלה על שיעור הריבית שנקבע במכרז בתוספת 1.5% וזאת למעט במקרה של ריבית פיגורים שתבוא בנוסף על כל תוספת שהיא כאמור בסעיפים 3.7.1 ו- 3.7.2. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן האמור בסעיף 3.6 לעיל.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

4.1 התשלומים על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') שתוצענה על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום 24 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 (להלן: "היום הקובע לתשלום קרן של אגרות החוב (סדרה ב')"). התשלום האחרון של הקרן והריבית, ביום 30 ביוני 2032, ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם ביום התשלום ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') שתוצענה על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום ה- 24 ביוני וביום 25 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (להלן: "היום הקובע לתשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה ב')"). כאמור, תשלום הריבית האחרון שישולם ביום 30 ביוני 2032 ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום התשלום.

לגבי התשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 ביוני 2026, תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו. מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ב') ביום הקובע של תשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או ביום הקובע של תשלום קרן של אגרות החוב (סדרה ב'), לא יהיה זכאי לאותו תשלום.

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

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

4.4 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ב') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל ובהתאם להוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

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

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

5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 13 לשטר הנאמנות.

6. מרשם (פנקס) מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

7. העברת אגרות החוב

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

- 7.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 7.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.
- 7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 8 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 7.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה ב').
- 7.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

8. פיצול אגרות חוב

- 8.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.
- 8.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 8.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 8.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

9. הוראות כלליות

- 9.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.
- 9.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

10. הבטחת אגרות החוב

אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים או ערבויות אלא רק בהתחייבויות כמפורט בשטר נאמנות זה. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הוא מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה.

11. פדיון מוקדם

11.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שטרם נפרעו מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם, ותפעל כדלקמן:

11.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ב') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

11.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון תהא בהתאם למחיר שבו מתבצע פדיון מוקדם ביוזמת החברה, כמפורט בסעיף 11.2.10 להלן.

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

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

11.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

לאחר חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב'), החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם חלקי או מלא ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

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

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

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

11.2.4. 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.

11.2.5. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, יפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

11.2.6. 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.

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

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

11.2.9. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

11.2.10. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

11.2.10.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכה ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית בלבד המשולם באותו מועד בגין אותה אגרת חוב;

11.2.10.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כאמור, בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

11.2.10.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כפי שתהא במועד הפדיון המוקדם, כולל ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.75%. היוון אגרות החוב (סדרה ב') העומדות

לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות נושאות ריבית שקלית קבועה (ללא הצמדה למדד), שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 1 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 0.5 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 0.75 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$1x + 0.5(1-x) = 0.75$$

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

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

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה".

12. העמדת אגרות חוב לפירעון מיידי

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

13. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות.

14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

15. החלפת תעודת אגרות חוב

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

16. הדין החל וסמכות השיפוט

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

17. הודעות

לעניין הודעות, יחול האמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות.

התוספת השניה לשטר הנאמנות – הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

מגידו י.ק. בע"מ

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

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

זימון אסיפה

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

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

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

לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 זה לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

פגמים בכינוס

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

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

הודעה על כינוס אסיפה

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

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

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

9. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

10. החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 3.6(א) לשטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 לבקשת מחזיק.

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

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

מקום כינוס אסיפה

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

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על ארבעה עשר ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת משלושה ימי מסחר לפני מועד הכינוס.

יו"ר האסיפה

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

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

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

מנין חוקי ; אסיפה נדחית ; אסיפה נמשכת

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

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרה אחוזים (10%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

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

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך. לא ידונו באסיפה נדחית אלא בעניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

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

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

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

21. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 לעיל מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת ; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 6-7 לעיל.

השתתפות והצבעה

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

23. ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.
24. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר נאמנות זה.
25. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:
 - 25.1. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגני"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' (כהגדרתו להלן) שיש/שאין לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, יחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.
 - 25.2. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, יחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת החלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
 - 25.3. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, יחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 19 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 18(ג) לעיל.
26. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
27. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
28. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.
29. אגרות חוב שמחזיק מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (להלן: "**קשור**"), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

30. החלטות העומדות להצבעה באסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל (כהגדרתו בשטר הנאמנות), אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות והכול בכפוף להוראות הדין ככל שהוא קוגנטי. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.
31. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה הוא רוב מיוחד של לא פחות מ-75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
32. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

33. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
34. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

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

פניה למחזיקי אגרות חוב

40. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (סדרה ב'), באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "**הודעת עמדה**").
41. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
42. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 40 ו-41 לעיל, או בתגובה לפניה אחרת למחזיקים.

בחינת ניגודי עניינים

43. כונסה אסיפת מחזיקים (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "**עניין מנוגד**"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין מנוגד שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
44. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 43 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 43 לעיל (בסעיף זה – "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").
45. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.
46. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל וכמפורט להלן, ככל שהיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.
47. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד :
- 47.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור ו/או צד קשור (כהגדרתם בסעיף 4 לשטר הנאמנות) ;
- 47.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה ;

47.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כן : כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטית. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 47 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

48. קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין,

הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

49. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיומין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

50. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, יסתמך הנאמן על הצהרות המחזיקים שהוגשו ולא יבדקן.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 7, 10-12, 18-19, 21, 37 ו- 42.

מגידו י.ק. בע"מ ("החברה")

תאריך: 22 בדצמבר 2025

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 22 בדצמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות"), ובהמשך לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620569), תיקון תשקיף המדף של החברה עקב טעויות סופר מיום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001628), ותיקון תשקיף להשלמה ותשקיף המדף מיום 16 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004969) (להלן: "תשקיף המדף"), החברה מתכבדת לפרסם להלן תמצית תניות בהנפקה.

יודגש כי עשויים לחול שינויים בנוסח שטר הנאמנות הנ"ל וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף שיפורסם, ככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ב') לציבור (להלן: "דוח הצעת המדף"). ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות לבין מסמך זה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין כל ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹
- במסמך זה: "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב:

☐ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות:

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

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

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

☒ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

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

☒ קיימת קביעה בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים").

מגבלות על פעולות "מזללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: כן - קיימות מגבלות על אפשרות לבצע הרחבת אגרות חוב (סדרה ב'), אך אין מגבלה להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב.

(1) תמורת הרחבת הסדרה תשוחרר מחשבון הנאמנות המיוחד על שם החברה אשר יפתח רכז ההנפקה סמוך לפני יום המכרז (להלן: "**החשבון המיוחד**") לחשבון אשר עליו החברה תורה, וזאת רק לאחר התקיימות כל התנאים הבאים לשביעות רצון הנאמן:

(א) במועד הרחבת הסדרה החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 18.4 ו-18.5 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן לאחר ביצוע ההרחבה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות האמורות;

(ב) לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מיידי, ככל שיש תקופת ריפוי;

(ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות;

(ד) היקף הסדרה לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי כמפורט בסעיף 2.2.2 לשטר הנאמנות;

(ה) ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה, הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה); היה ואגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע הדירוג ערב הרחבת הסדרה בהתאם לדירוג הגבוה מבין כלל הדירוגים שנקבעו לאגרות החוב כאמור. יובהר, כי אין באמור כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, כדי לפעול לדירוג אגרות החוב (סדרה ב').

(2) קבלת אישור רשות המיסים (או חלופות המפורטות בסעיף 2.2.5 לשטר הנאמנות) במקרה בו שיעור הניכיון אשר ייקבע בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור באותה עת.

(3) החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה ב') בעת פירוק החברה (ובמקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב עם בטוחה, העדיפות למחזיקי אגרות החוב של אותה סדרה בעת פירוק החברה תהא ביכולת הפירעון שלהם מאותה בטוחה). בהמשך לאמור לעיל, טרם הנפקת סדרה נוספת, לפי בקשת הנאמן, החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו. ככל שתונפק סדרה נוספת המגובה בבטוחות ובשעבודים, העדיפות בפירוק תהיה אך ורק ביחס לבטוחות ולשעבודים.

לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.2-2.3 לשטר הנאמנות.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): כן ביחס לשעבודים שוטפים על כלל הנכסים – בכפוף לאמור בשטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בכל דרך שהיא, לטובת

מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב (או סדרות של אגרות חוב) שתנפיק או להבטחת התחייבויות אחרות, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תיצור שעבדים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי ("התחייבות לאי יצירת שעבדים שוטפים"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות: (1) תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. החלטה כאמור תתקבל כהחלטה מיוחדת; (2) תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ועונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן.

למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות האמורות לעיל היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך החברה תמסור על כך הודעה לנאמן לפחות 10 ימי עסקים בטרם יישמה את החלופה שנבחרה על ידה וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד ההודעה לנאמן. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, לא קיים שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ועל כלל זכויותיה – הקיימים או העתידיים – לטובת צד ג' כלשהו והחברה לא התחייבה לכל צד שלישי שהוא ליצור שעבוד שוטף כאמור. על אף האמור לעיל, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבדים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה, אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על-פי דרישות רגולטוריות ועל-פי תנאיהן, והחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן ובמקרה כאמור תינתן חוות דעת משפטית חיצונית לשביעות רצונו של הנאמן בעניין. למען הסר ספק, ההתחייבות לאי יצירת שעבדים שוטפים אינה חלה על חברות בנות של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: כן.

הון עצמי מינימאלי – החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ההון העצמי (דהיינו, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת הלוואות בעלים (ככל שתהיינה) (קרן בלבד) ובלבד שיהיו על פי תנאיהן (קרן וריבית) נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב, לרבות בחדלות פירעון, וכן שמועד פירעון של הלוואות הבעלים כאמור (קרן וריבית), יהא אך ורק לאחר הפירעון הסופי בפועל של אגרות החוב, והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לפרטים נוספים ראו סעיף 18.4 לשטר הנאמנות.

התחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap – החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 85% במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

"החוב הפיננסי, נטו" משמעו חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומגופים אחרים שעיסוקם העמדת הלוואות, בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים, ניירות ערך סחירים, פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (לרבות חשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי פיננסי וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקים באגרות החוב של החברה), בניכוי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורה ו/או עסקאות התחדשות עירונית ובניכוי הלוואות לשותפים בעסקאות משותפות. **"Cap"** משמעו – החוב הפיננסי, נטו בצירוף סך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים (ככל שתהיינה) (קרן בלבד) ובלבד שיהיו על פי תנאיהן (קרן וריבית) נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב, לרבות בחדלות פירעון, וכן שמועד פירעון של הלוואות הבעלים כאמור (קרן וריבית), יהא אך ורק לאחר הפירעון הסופי בפועל של אגרות החוב), והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 18.5 לשטר הנאמנות.

כללי חשבונאות – השטר כולל התייחסות לאופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית (כמפורט בסעיף 18.6 לשטר הנאמנות).

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקה או רכישה עצמית של מניות

קיימות מגבלות על "חלוקה": כן. על פי שטר הנאמנות, לחברה מגבלות ביחס לחלוקה (כמפורט בסעיף 18.3 לשטר הנאמנות).

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

1. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות) יפחת מ- 220 מיליוני ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
3. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה (מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי המנויות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות), ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
4. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, יחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כהגדרתו בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 80%.
5. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 כפי שהיא במועד החתימה על שטר הנאמנות.

6. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

"הרווח הנקי" – הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה), וזאת למעט במקרה של מימוש הנכס בפועל, דהיינו ביצוע מכירתו בפועל.

"חלוקה" – כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל הוראות סעיף זה כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

יובהר כי על החברה לא חלות מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט כמפורט לעיל וכן כמפורט בסעיף 4.3 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019467).

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים : לא.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה" : לא, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה : קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה מסוים של שינוי שליטה כמפורט בטבלה שלהלן. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.9 לשטר הנאמנות.

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה : ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות).

דירוג

☒ אגרות החוב מדורגות : לא.

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג : כן, ככל שאגרות החוב תדורגנה, ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות).

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג : כן, ככל שאגרות החוב תדורגנה.

ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להוראות סעיף 2.4 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט להלן. יובהר, כי במועד הדירוג הראשוני (ככל שאגרות החוב תדורגנה בעתיד) לא יחול כל שינוי בשיעור הריבית הקבוע (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתוחלנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך (להלן : **"הדירוג המופחת"**) מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה ב') או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות

החוב (סדרה ב') (להלן: "דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור הריבית הנוספת, כהגדרתו להלן, מעל שיעור הריבית הקבוע (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתוחלנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף) וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה הבאה לאחר תקופת הריבית בה חלה עלייה בדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס או דירוג הגבוה ממנו (או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ואז יחול המפורט בסעיף 3.7.2.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף), לפי המוקדם.

לעניין זה, "שיעור הריבית הנוספת" – 0.25% בגין כל ירידה בדירוג מדירוג הבסיס וכאשר בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.7.2 זה מעל 1%.

לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.7.2 ו-3.7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות (לעיל ולהלן: "התנאים הרשומים מעבר לדף").

☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת.

☒ החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את חברת הדירוג במשך תקופת איגרות החוב (סדרה ב') ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה: כן, ככל שאגרות החוב תדורגנה.

החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את חברת הדירוג במשך תקופת אגרות החוב (סדרה ב') ככל שאלה תדורגנה בעתיד. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או תפסיק את ההתקשרות עימה, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברת דירוג אחת, תמסור החברה על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי חברת הדירוג, וכל זאת במועד בו היא נדרשת לדווח על כך לפי דין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון או להפסיק את הדירוג.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4 לשטר הנאמנות.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	נוסח העילה/הערות ²
אי תשלום	7.1.1	"אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות."
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	7.1.2, 7.1.26, 7.1.6	"אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה." "אגרות החוב לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים." "אם בוצעה הרחבת סדרה בניגוד לאמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 לשטר הנאמנות או הונפקה סדרה אחרת בניגוד לאמור בסעיף 2.3 לשטר הנאמנות."
אי נכונות מצגים	7.1.3	"אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון - ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה."
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	7.1.4	"אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 18.3 לשטר הנאמנות."
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	7.1.5	"חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן."
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	7.1.22	"אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')."
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	7.1.7	"החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין (או לפי הוראות שטר הנאמנות – ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח), בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם."
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	7.1.23, 7.1.8	"אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה." "אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ב') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה כאמור לא בוטלה תוך 60 ימים."
שינוי שליטה	7.1.9	"אם אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה") תחדל להיות בעלת השליטה בחברה או אם מר יעקב אטרקציי (להלן בסעיף זה: "בעל השליטה") יחדל באופן שהוא (לרבות יחד עם נעבר מורשה) מלהיות בעל השליטה באאורה מבלי שהעברת שליטה כאמור תאושר על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב מראש ברוב רגיל. על אף האמור, אם (1) מר יעקב אטרקציי ימכור מהחזקותיו באאורה, אך ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של אאורה, בעצמו או ביחד עם נעבר מורשה, וגם לא יהיה בעל מניות אחר באאורה המחזיק לבדו או ביחד עם אחרים בשיעור שאינו נמוך מהונה המונפק והנפרע של אאורה; או (2) מר יעקב אטרקציי יחזיק (לרבות יחד עם אחרים ו/או עם נעבר מורשה), במישרין או בעקיפין, ב-50% לפחות מהונה המונפק והנפרע של אאורה (להלן בסעיף זה: "גרעין השליטה"), ובלבד שמר יעקב אטרקציי מחזיק (לרבות יחד עם נעבר מורשה) למעלה ממחצית מגרעין השליטה - אזי לא יראו בכך כשינוי שליטה באאורה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. לצרכי סעיף זה:

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

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	נוסח העילה/הערות ²
		"שליטה", "החזקה" ו-"רכישה" וכן "החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" משמע – כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי לעניין סעיף זה ולעניין הגדרת "החזקה", החזקות של בעל השליטה ו/או מי מבני משפחתו ו/או קרוביו ו/או כל גוף ו/או אדם הכלול בהגדרת "נעבר מורשה" תחשבנה כהחזקות ביחד של בעל השליטה. "נעבר מורשה", משמע – קרוביו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל. "קרוב", משמע – כהגדרתו בחוק החברות."
Cross Default / Cross Acceleration הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	7.1.10	"הועמדו לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה): (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה, או (ב) חוב מהותי של החברה, וביחס למקרה שבו הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה - הדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים. לענין סעיף זה "חוב מהותי" – חוב ו/או מס' חובות במצטבר בסכום העולה על 50 מיליון ש"ח (חלקה של החברה), אך במקרה שהועמד לפירעון מיידי כאמור חוב בגין הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse), יראו לענין סעיף זה כ"חוב מהותי" – חוב ו/או מס' חובות במצטבר בסכום העולה על 120 מיליון ש"ח (חלקה של החברה)."
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	7.1.11	"אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה להון עצמי מינימאלי למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות."
יחס חוב ל-Cap	7.1.12	"אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות."
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	7.1.13	"בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ברוב מיוחד, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים."
חיסול החברה או מחיקתה מרשמי רשם החברות	7.1.27	"אם החברה תחוסל או תימחק באופן שלא תהא רשומה עוד במרשמי רשם החברות, מכל סיבה שהיא."
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	7.1.15	"אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות), או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק קבוע, או אם ימונה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון."
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	7.1.16	"אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים או אם יינתן כנגד החברה צו נאמן זמני על ידי בית המשפט במסגרת צו פתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון), או אם יינתן כנגד החברה צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק זמני, 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 הענין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי הענין, על ידי החברה או בהסכמתה."
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	7.1.17	"אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי הענין."

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	נוסח העילה/הערות ²
		על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי הענין, על ידי החברה או בהסכמתה."
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	7.1.18	"אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני, אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי הענין, על ידי החברה או בהסכמתה."
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	7.1.19	"(א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.13 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה."
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	7.1.20, 7.1.21	"אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת." "אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה."
הפסקת דירוג	7.1.24	"ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 2.4 לשטר הנאמנות, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה ב'), למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה, וזאת בהינתן שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להחלטת החברה לפי שיקול דעתה כמפורט בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות."
ירידת דירוג	7.1.25	"ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 2.4 לשטר הנאמנות, אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי חברת דירוג המדרגת את אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של (BBB-), או דירוג מקביל על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת דירוג המדרגת את אגרות החוב, וזאת בהינתן שאגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה בהתאם להחלטת החברה לפי שיקול דעתה כמפורט בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות."
תאגיד מדווח	7.1.28	"אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך."
אי-יצירת שעבוד שוטף	7.1.29	"החברה הפרה איזו מהוראות המהותיות של סעיף 6.4 לשטר הנאמנות."
הערת עסק חי	7.1.30	"נרשמה הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים."

לעניין העילות לפירעון מידי לעיל, "נכסי החברה, כולם או רובם" משמע: נכסים של החברה ששווים במצטבר עולה על 40% מסך נכסי החברה והחברות המאוחדות שלה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה : כן, ראה סעיף 7.12 לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח :

א. דוחות ודיווחים - לא רלוונטי

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

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

הערות : _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח – לא רלוונטי

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

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

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

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

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל : הדין הישראלי בלבד – סעיף 30 לשטר הנאמנות.

☒ נקבעה סמכות השיפוט : בתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו - סעיף 32 לשטר הנאמנות.

מגידו י.ק. בע"מ