

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

(“החברה”)

25 בדצמבר 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: טיוטת שטר נאמנות מעודכן

בהמשך לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2025, נושא תאריך 28 בנובמבר 2025 (להלן: “התשקיף”) ולדיווח מיידי מיום 16 בדצמבר 2025 [מס' אסמכתא 100360-01-2025] (להלן: “הדוח הקודם”), מתכבדת החברה לפרסם טיוטה עדכנית ומסומנת של שטר הנאמנות מעודכן במהדורת סימון שינויים ביחס לשטר הנאמנות אשר צורף לדוח הקודם (להלן יחד: “**טיוטת שטר נאמנות מעודכן**”) **כנספת א'** לדוח זה. בנוסף, מצ"ב **כנספת ב'** לדוח זה טיוטת תמצית תניות בהנפקה (המבוססת על טיוטת שטר הנאמנות המעודכן) (להלן יחד: “**מסמכי ההנפקה**”).

למען הסר ספק יודגש ויובהר כי מסמכי ההנפקה הינם בגדר טיוטה בלבד והם עשויים להשתנות אף באופן מהותי מהנוסח אשר צורף לדוח מיידי זה. נוסח שטר הנאמנות המתוקן כפי שיצורף להודעה המשלימה מכוחה יוצעו אגרות החוב (סדרה א'), אם וכלל שתפורסם, יהיה הנוסח המחייב של שטר הנאמנות המתוקן. עוד יובהר, כי שטר הנאמנות, אם וככל שייחתם, ייכנס לתוקף רק עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א').

למען הסר ספק יובהר, כי החלטה על ביצוע ההנפקה, לרבות תנאי אגרות החוב (סדרה א'), תובא לאישור דירקטוריון החברה. מבנה ההנפקה ועצם ביצועה בפועל כפופים לשיקול דעת החברה ולקבלת אישורים כנדרש על פי דין וכן לפרסום הודעה משלימה על ידי החברה. ביצוע ההנפקה ופרסום הודעה משלימה כפופים, בין היתר, לקבלת האישורים הקבועים בדיון, לרבות קבלת אישור סופי של דירקטוריון החברה כאמור, קבלת אישור הבורסה והיתר רשות ניירות ערך לתיקון התשקיף, אם וככל שזה יידרש, וקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב שתונפקנה, ככל שתונפקנה, וכן תלויים בתנאי השוק המשתנים. לפיכך, למועד דוח זה אין כל וודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה, ובהתאם אין באמור בדיווח זה ליצור התחייבות כלשהי של החברה להנפקת אגרות החוב כאמור. כמו כן, אין באמור בדיווח זה כדי להוות משום הצעה לציבור ו/או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואין לרכוש ניירות ערך על פיו.

בכבוד רב,

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

נחתם על ידי:

עודד תורג'מן, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

אלי כהן, סמנכ"ל הכספים ודירקטור

נספח א'
טיוטת שטר נאמנות מעודכן

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
מיום [---] בדצמבר 2025

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

<u>הסעיף</u>	<u>כותרתו</u>	<u>עמוד</u>
1.	פרשנות והגדרות	4
2.	הנפקת אגרות החוב	7
3.	דירוג אגרות החוב	12
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	12
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	14
6.	התחייבויות החברה	15
7.	הבטחת אגרות החוב	21
8.	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	21
9.	תביעות והליכים בידי הנאמן	27
10.	נאמנות על התקבולים	28
11.	מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	28
12.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	29
13.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	29
14.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	29
15.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	31
16.	תחולת חוק ניירות ערך	31
17.	השקעת כספים	31
18.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	31
19.	התחייבויות נוספות	34
20.	באי-כוח	34
21.	הסכמים אחרים	34
22.	שכר הנאמן	35
23.	סמכויות מיוחדות	37
24.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	38
25.	שיפוי לנאמן	38
26.	הודעות	41
27.	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	42
28.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	43
29.	אסיפות של המחזיקים	43
30.	דיווח לנאמן	43
31.	דיווח על ידי הנאמן	43
32.	אחריות הנאמן	44
33.	תחולת הדין	44
34.	סמכות ייחודית	44
35.	כללי	45
36.	מענים	45
37.	הסמכה למגנ"א	45

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום [---] בדצמבר 2025

בין

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

מס' חברה 516523479

מרח' פרופ' דן שכטמן 10, חדרה

("החברה")

מצד אחד ;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 513683474

מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב

("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל וביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (להלן: **"התשקיף"**) אשר לפיו החברה עשויה להנפיק אגרות חוב (סדרה א'); ;

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

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 החוב (סדרה א') נשוא שטר זה ;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה, כי אין מניעה לפי כל דין או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן ;

והואיל: ובמסגרת התשקיף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה ;

והואיל: ואגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן ;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

- 1.3. בכל עניין הקשור בתנאי אגרות החוב (סדרה א') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.
- 1.4. שטר זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.5. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:

"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות" או "אגרות החוב (סדרה א')"

- אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מכוח התשקיף שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב, וכן איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;

"הבורסה"

- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"החלטה מיוחדת"

- החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים;

"החלטה רגילה"

- החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של 50% או יותר מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים;

מובהר כי בכל מקום בשטר זה בו לא נאמר במפורש אחרת ובכפוף להוראות שאינן ניתנות להתניה של החוק, החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל כהחלטה רגילה;

- החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת¹;

-

"החוזר המאוחד"
- המדד האחרון הידוע;

-

"המדד הידוע"
- מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2025 אשר פורסם ביום 15 בדצמבר 2025;

-

"המדד היסודי"
- המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;

-

"המכרז"
- הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

-

"הנאמן"
- תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 27 בנובמבר 2025 הנושא תאריך 28 בנובמבר 2025, לרבות כל תיקון לתשקיף (ככל שיהיה), ולרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה;

-

"התשקיף" או "תשקיף מדף"
- חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

-

"חוק החברות"
- חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

-

"חוק חדלות פירעון"
- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

-

"חוק ניירות ערך"
- כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;

-

"יום מסחר"

- **"יום עסקים"** - כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
 - **"מחזיק" או "מחזיק" באגרות החוב** - כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
 - **"מדד"** - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות ואשר מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל אותו מדד אף אם מתפרסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו; אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה ואותו יחס לא יקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו;
 - **"מדד התשלום"** - המדד הידוע ביום התשלום;
 - **"קרן"** - סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שטרם נפרע, כפי שיהיה מעת לעת;
 - **"שטר הנאמנות" או "שטר זה" או "השטר" או "שטר נאמנות זה"** - שטר נאמנות זה, על תוספותיו ונספחיו בין החברה לבין הנאמן, וכל תיקון לשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת;
 - **"תאגיד מדווח"** - כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
 - **"תעודות אגרות החוב"** - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;
- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.7. כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.
- 1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים

- המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.9. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 1.10. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 1.11. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1. בכוונת החברה להנפיק את אגרות החוב (סדרה א'), כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על פי התשקיף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל, כמיטב יכולתה, על מנת שאגרות החוב (סדרה א') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי.
- 2.2. תנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה על פי התשקיף יהיו כדלקמן:
- אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 33% מסך הקרן, התשלום השני יהווה 33% מסך הקרן והתשלום השלישי יהווה 34% מסך הקרן. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית (צמודה למדד) בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כהגדרתו להלן, שיערך במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב ("המכרז"), ואשר תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז והמסתיימת ביום 29 ביוני 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. איגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד היסודי. כך, שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אולם אם מדד התשלום יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א').
- התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב ביום 24 ביוני ו-25 בדצמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.2 לעיל. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה

במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון. בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית השנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על השיעור שייקבע במסגרת המכרז כהגדרתו לעיל ("שיעור הריבית המירבי").

2.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים

המפורטים בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.4. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר

עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.5. הנפקת אגרות חוב נוספות

2.5.1. הנפקת ניירות ערך נוספים

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדיון, 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 ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

ככל והחברה תנפיק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינם חוב הרי שהוא לא יהיה עדיף בפירוק על סדרת אגרות החוב וכן ככל ותונפק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינם חוב, המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה עובר להנפקת סדרת אגרות החוב או סדרת נייר הערך שהינם חוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.5.2. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ו/או בהרחבה הראשונית ("אגרות החוב הנוספות" ו-

"ההנפקה/ות הנוספת/ות", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר)
 ("התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות") :

א. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה ;

ב. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה ;

ג. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה ;

ד. ככל שאגרות החוב ידורגו, בנוסף לתנאים להרחבה, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

ה. היקף סדרת אגרות החוב לא יעלה על ~~300~~ 225 מיליון ש"ח ע.נ. (להלן : "היקף הסדרה המקסימאלי"). מובהר בזאת כי אף אם החברה תנפיק אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 להלן או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.5.2 (א) ו- (ב) לעיל, וכן העתק מכל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור ודיןן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב

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

אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערך הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה הראשונה, 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 באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבת הסדרה כאמור.

3. דירוג אגרות החוב

אגרות החוב אינן מדורגות. החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

כמו כן, במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

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

- 4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.
- 4.2. הנאמן (לרבות אם הנאמן הוחלף בנאמן אחר) נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.
- 4.4. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.
- 4.5. הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

- 4.6. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה א')) וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).
- ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

- 4.7. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

4.8. סיום כהונת הנאמן

- 4.8.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים

שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.8.1 זה.

- 4.8.2. על סיום כהונת הנאמן יכולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 4.8.3. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה.
- 4.8.4. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.8 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.
- 4.8.5. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה 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 החדש, ככל שימונה, לצורך העברה כאמור.
- 4.8.6. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') 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 כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 4.8.7. 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 לאגרות החוב (סדרה א'), 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.
- 4.8.8. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

סמכויות ותפקידי הנאמן

- 4.9. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.
- 4.10. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

- 4.11. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.
- 4.12. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.
- 4.13. אין בחתימת הנאמן על שטר זה הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 4.14. 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.
- 4.15. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 4.16. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 4.17. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 4.18. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידי מהחברה ומנציגיה.

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

- 5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה א'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מיידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.
- 5.2. אגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, 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. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).
- 5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל) ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה א'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי

אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה א') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לקנות אגרות חוב (סדרה א') ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה א') שבידיהם.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית, על תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי (כשהם צמודים למדד), המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה על נספחיו, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה יגבר האמור בסעיף זה.

6.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב (סדרה א') תמשכנה להיות רשומות למסחר עד למועד פירעון הסופי.

6.3. הגבלות על חלוקה

החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

6.3.1. ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-500 מיליון ש"ח;

6.3.2. היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו להלן) לבין המאזן ("יחס ההון למאזן"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-24%;

לעניין סעיף 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל, למונחים שלהלן תהיה המשמעות הנקובה בצידים:
 "הון עצמי" - הון עצמי, כולל (לעניין סעיף 6.3.2 לעיל) או לא כולל (לעניין סעיף 6.3.1 לעיל) זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

"הלוואות בעלים נחותות" - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון

שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר זה לא הועמדו לחברה כל הלוואות בעלים ולא הוקצו על ידי החברה שטרי הון נכון למועד חתימת שטר זה והחברה מתחייבת לא ליטול הלוואות בעלים ו/או להתחייב בשטר הון טרם השלמת הנפקת אגרות החוב.

"מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול מזומן ושווה מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי וכולם שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבוניות מקובלים.

החברה תציין במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה בה בוצעה החלוקה את נתון ההון העצמי ויחס הון העצמי למאזן כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל.

6.3.3. מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (ככל שניתנו) כאמור בסעיף 8 להלן או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (ככל שניתנו) כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן);

6.3.4. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהעודפים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.36.3 זה. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות וכלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון ליום 30.6.2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: **"רווחי/הפסדי שערך"**). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוער, יתווספו/יופחתו (לפי העניין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נכס שנצברו החל מיום 1.7.2025. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח או ההפסד, לפי העניין, לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישורין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי

למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

6.3.5. החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה.

6.3.6. החברה לא תבצע חלוקה ככל ויש בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה א').

6.3.7. 6.3.6-6.3.7. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.3 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.3.1, 6.3.2 ו- 6.3.4 לעיל) בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.3.8. 6.3.7-6.3.8. במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההגבלות על חלוקה נשוא סעיף 6.3 זה לעיל לא יחולו ביחס לחלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח אשר הוכרזה על ידי החברה ביום 29 בספטמבר 2025. למועד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, סך של 7,900 אלפי ש"ח מסך הדיבידנד טרם שולם ומופיע בסעיף זכאים ויתרות זכות בדוח על המצב הכספי. נכון למועד התשקיף סך של 7,540 אלפי ש"ח מסך הדיבידנד טרם שולם.

6.4. אמות מידה פיננסיות

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן:

6.4.1. יחס ההון למאזן (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לעיל) לא יפחת משיעור של 20%.

6.4.2. ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לעיל), לא יפחת מסך של ~~300~~ 325 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025 ו-30 בספטמבר 2025, ראה נספח 6.4 לשטר זה.

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל וכן בדבר ההתחייבות שבסעיף 7.6 להלן תתבצע על ידי החברה ביום פרסום

הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות ובהתחייבות שבסעיף 7.6 להלן.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל, עמידת החברה בהתחייבויות בקשר עם חלוקה האמורות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל וההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5.1 להלן (בפסקה זו – "אמות המידה הפיננסיות"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד השנתי לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה (להלן: "בחינת הפרופורמה"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות ותוצאתו על פי בחינת הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור.

"השפעה מהותית" – שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.

6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן:

- (א) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל) פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן, מ-22%.
- (ב) ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת מ-400 מיליון ש"ח במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: **"אמת מידה פיננסית"**.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025 ו-30 בספטמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר זה.

6.5.2 ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1 (א) לעיל כאמור או מאמת המידה המפורטת בסעיף 6.5.1 (ב) לעיל **"החריגה"**, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר של 0.5% (להלן בסעיף 6.5 זה: **"שיעור הריבית הנוסף"**), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (לעיל ולהלן בסעיף 6.5 זה: **"מועד החריגה"**) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן, או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: **"ריבית המקור"** ו- **"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה א') יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר

ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לעיל), 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 א') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם. ככל שתחדלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת. במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

6.6. התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א')

מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.

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

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6.5 זה לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.75% (לא כולל ריבית פיגורים) מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו

לראשונה אגרות החוב (סדרה א') (לעיל ולהלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי").
ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף להלן תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

6.6.1. ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד על ידי חברת דירוג, החברה מתחייבת כי אם וככל שדירוג אגרות החוב ירד, החל מהמועד בו ידורגו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה, היינו ממועד פרסום הדירוג, ועד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), אל מתחת לדירוג הראשוני שתקבע חברת הדירוג לאגרות החוב (להלן: "דירוג הבסיס"), יותאם שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב בגין ירידת הדירוג בשיעור של 0.25% בגין כל ירידה של נוטש אחד, עד לתוספת ריבית מירבית של 1.25% וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור. מנגנון התאמת שיעור הריבית המתואר לעיל, במקרה של ירידת דירוג אגרות החוב כאמור, יפורט במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה בעניין. במסגרת פרסום הדיווח המיידי כאמור תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת שיעור הריבית הנוספת; (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוספת; (ג) את שיעור הריבית השנתית, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) ביחס לתקופות הבאות.

6.6.2. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה א') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר כמפורט לעיל, או לדירוג נמוך יותר מדירוג הבסיס בדרגה אחת או שתיים, שאינו מקנה עדכון בשיעור הריבית, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 6.5.7. לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז לאגרות החוב (סדרה א'), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה א') משיעור הריבית שנקבע במכרז). במקרה של עדכון דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, תפרסם החברה דיווח מיידי אשר יכלול את הנתונים כאמור בסעיף 6.5.7 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.7. התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברת ציבורית, כהגדרתה מונח זה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לעיל [בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה

הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), החברה לא תתקשר בעסקאות המפורטות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר היו דורשות אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה ציבורית, אלא אם התקבל אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח ובצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטיים לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי להתקשר בתקופה המוחרגת בעסקאות עם בעלי שליטה, אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000] וכן להתקשר (לרבות להאריך) בעסקאות שהיו קיימות עובר לתחילת התקופה המוחרגת ללא שינוי בתנאיהן ויודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, סעיף זה לא יחול עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.4 לעיל.

6.8. מגבלה על נטילת הלוואות סולו

6.8.1. החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

"חוב סולו מוגבל" – הלוואה שנטלה או תיטול החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאין גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, ואשר על פי הסכם ההתקשרות עם המלווה הלוואה זו אינה מובטחת בשעבוד ספציפי על נכס או זכויות (לרבות שעבוד על עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים.

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

"עודפים" לעניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

6.8.2. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית, את עמידתה או אי עמידתה במגבלה על נטילת הלוואה סולו, בצירוף שיעור סך חובות הסולו המוגבלים מהמאזן המאוחד. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בצירוף תחשיב רלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידה במגבלה על נטילת הלוואה סולו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין.

7. היעדר בטוחות

- 7.1. אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 7.4 להלן.
- 7.2. למען הסר ספק מובהר, הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- 7.3. בכפוף לאמור בסעיף 7.4 להלן, החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 7.4 להלן וסעיף 8.1.17 להלן, החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה, לפי העניין, 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 מכל סדרה.
- 7.4. התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף כללי
- 7.4.1. כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.
- 7.4.2. החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר זה, לא יצרה החברה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, למאן דהוא.
- 7.4.3. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי למעט ההתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, לטובת מי שתמצא לנכון, בשעבוד ספציפי (לרבות שעבוד שוטף על נכס ספציפי, אחד או יותר), ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או מהנאמן, לפי העניין.
- 7.4.4. בכפוף להתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, החברה תהא רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות

החוב, אך מבלי לפגוע בהוראות שטר הנאמנות ובכפוף לחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות ו/או לפי דין. בכפוף לאמור בשטר זה החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה, וכן, אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה (שאינו שעבוד שוטף כמפורט בסעיף 7.4.1 לעיל או 7.4.6 להלן).

7.4.5. יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי להגביל תאגידים המוחזקים על ידי החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה מלשעבד את נכסיהם ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לסוגיהם לרבות יצירת שעבודים שוטפים ו/או כלליים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה ו/או התאגידים המוחזקים על ידה.

7.4.6. על אף האמור בסעיף זה לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם אשר יהיה בתוקף עד מיד בסמוך לאחר ביצוע הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם.

7.4.7. ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (להלן בסעיף 7.4 זה ביחד: "**הצדדים**"), לפי העניין, או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

7.4.8. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי.

7.4.9. החברה תמציא לנאמן אישור עורך דין חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי השעבוד אשר נוצר לטובת הצד השלישי הוא אכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור, באותה דרגת נשייה וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם ההלוואה ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן לא נדרשת כל הודעה שהיא לטובת הצד השלישי בקשר לניהול כל הליך שהוא הקשור לשעבוד שניתן לטובת מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים

כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה, תוך 14 ימים, לנאמן את כל המסמכים הבאים או אחרים ו/או נוספים, ככל שיידרשו: (א) הסכם שעבוד, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, אליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד או אסמכתא מרשם החברות בדבר הגשת המסמכים הנ"ל באופן מקוון, אשר הוגשו לרישום לא יאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד יצירת ההודעה ו/או תעודה אלקטרונית אחרת בעלת תוקף זהה; (ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין וכל הסכם בו התקשרה החברה וזאת כדי ליצור את השעבוד כאמור; (ו) חוות דעת עורך דין [חיצוני](#), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשרת, בין היתר, את רישום השעבוד ותוקפו, דרגת נשייתו, היותו חוקי והיותו בר אכיפה ובר מימוש כלפי כולי עלמא, מאת עו"ד [הישראליס החיצוניים של החברה](#); (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף. אחת לשנה, ביום 31 בדצמבר של כל שנה, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים בס"ק (ה) ו-(ו) לעיל.

7.5. ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 7.4.6 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשוניים 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 7.4.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 7.4.6 זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשוניים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות (ככל שניתנו)

8.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כולה או חלקה ו/או לממש בטוחות (ככל שניתנו), ויחולו ההוראות בסעיפים 8.2-8.10 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

8.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם יינתן איזה מהצווים כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

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

8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.

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

8.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

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

לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים

של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 20% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע.

8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ימונה כונס נכסים זמני או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או מונה כונס נכסים קבוע או מונה נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל, כאשר לעניין תקופת הריפוי הרי שהיא לא תתחיל להימנות מחדש, ככל שרלוונטי לאמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

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

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

8.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא.

8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.

8.1.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

8.1.12. אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר זה והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה של 7 ימים מהמועד שנקבע לתשלום הרלוונטי למחזיקי אגרות החוב או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה בת 14 ימים.

8.1.13. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מביניהם).

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "**סדרת אגרות החוב**") הועמדה לפירעון מידי ללא תקופת ריפוי או אם "חוב מהותי" הועמד לפירעון מידי והדרישה לפירעון

מיידי של חוב מהותי כאמור לא הוסרה, תוך **5-30 ימים-ימי עסקים** ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות פיננסיות של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של מעל 75 מיליון ש"ח. חוב פיננסי ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.17. אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור אך למעט מכירת יחידות דור, משרדים ומסחר בפרויקטים יזמיים ומניבים של החברה אשר לא תכללנה בהגדרה זו; ולמעט מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה תתחייב כי כל התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה אולם לא כולל רכישת נכס מחברה מאוחדת) בתחום הפעילות, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1.18 להלן.

8.1.18. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "**תחום הפעילות**"). מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחום הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהנכסים בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהווים לכל הפחות 85% מכלל הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי תחום הפעילות כאמור.

8.1.19. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה.

8.1.20. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה

כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.21. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לעיל.

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

8.1.23. אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות סעיף 6.3 לעיל.

8.1.24. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.4 לעיל.

8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. בעל השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הינו מר עודד תורג'מן.

"העברת שליטה" – כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ומניותיה לא נרשמו למסחר – עסקה שכתוצאה ממנה יחדל מר עודד תורג'מן (להלן: **"בעל השליטה"**), במישרין או בעקיפין, להיות בעל השליטה בחברה, בעצמו או ביחד עם קרוביו דהיינו, שיעור ההחזקה של בעל השליטה, לרבות בעצמו או ביחד עם קרוביו, בזכויות ההצבעה בחברה ירד מתחת לשיעור של 50.01% ובכפוף לאמור להלן במקרה בו החברה תהיה חברה ציבורית.

"שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, כולל החזקה ביחד עם אחרים, כאשר במקרה שהחברה הינה תאגיד מדווח, שאינו חברה ציבורית, החזקה ביחד עם אחרים משמעותה החזקה ביחד עם קרובים בלבד (כהגדרת המונח בחוק החברות). **"עסקה"** - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיו של בעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו). ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב אינה מהווה עסקה.

ככל והחברה תהא חברה ציבורית, עסקה לא תהווה העברת שליטה אם בעל השליטה ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה, לפי העניין, יחזיק, במישרין או בעקיפין, בשיעור של לפחות 30% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבדם או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה שיקנו זכויות הצבעה העולות בשיעורן על אלו שיוחזקו על ידי בעל השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את מר עודד תורג'מן, ובלבד שבעל השליטה יחזיק למעלה ממחצית (50%) זכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים' בדבוקת שליטה.

8.1.26. ככל ואגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

8.1.27. אם החברה תחדל להיות **"תאגיד מדווח"** כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

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

8.1.29. ככל ואגרות החוב ידורגו, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (דהיינו מתחת לדירוג טריפל B מינוס).

8.1.30. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

8.1.31. אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.7 לעיל.

8.1.32. אם החברה הפרה את התחייבויותיה לעניין המגבלה על חוב סולו מוגבל כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות כמפורט להלן:

8.2. הנאמן יהיה חייב, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או מימוש בטוחות שניתנו בהתאם לשטר זה בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו) אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל וניתנו).

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.5. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל וניתנו), תתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים.

8.6. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.7. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

8.8. במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד

ההודעה כאמור בסעיף 8.7 לעיל.

- 8.9. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה..
- 8.10. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או בזכות למימוש הבטוחות (ככל ותהיינה) ו/או במימוש הבטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי או אי מימוש הבטוחות (ככל ותהיינה) בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וזכויות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 7 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא לתיתה אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 9.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 על פי החלטה רגילה.
- 9.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.
- 9.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור בהחלטה רגילה. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.
- 9.5. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה, בהחלטה רגילה, בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.
- 9.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשחות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10. 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 מידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

- 10.1. תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.
- 10.2. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).
- 10.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.7 להלן.
- 10.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.
- 10.5. חמישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.
- 10.6. שישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 10.7. שביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלום טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 10.8. את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 10.9. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

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

יצוין, כי סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית בלבד.

עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, תציין החברה בדיווח המידי האמור כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקים.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).
אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

12. סמכות לעכב חלוקת הכספים

- 12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 17 לשטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות כאמור לפי סעיף 17 להלן הכל לפי ראות עיניו.
- 12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר או במועד הקרוב לתשלום ריבית ו/או קרן למחזיקי אגרות החוב, בהתאם ללוח הסילוקין, לפי תנאי שטר זה, לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.
- 12.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

- 13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.
- 13.2. 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.
- 13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

- 14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

14.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

14.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי סעיף 17 להלן, הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

14.5. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

14.6. 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 14.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 14.4 ו- 14.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין ותנאי שטר זה.

14.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

15. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

15.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב

כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

- 15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.
- 15.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.
- 15.5. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.
- 15.6. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.
- 15.7. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. 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.

17. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו באג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) או בפיקדונות בנקאיים שקליים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות. 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.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

- 18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

- 18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכס מהותי (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן או נאמן זמני, שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות.
- 18.4. לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.
- 18.5. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הנפקת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 18.6. החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.
- 18.7. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.
- 18.8. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך הנפקת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 18.9. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 18.10. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם וכן על יתרת החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, נכון למועד מתן האישור.
- 18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור

לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, את הדיווחים הנדרשים בחוזר המאוחד או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים באותו חוזר מאוחד או מסמך כאמור, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המא"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

18.12. 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 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן.

18.13. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר זה וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

18.14. לסייע לנאמן בכל דרך אפשרית למלא את תפקידיו על-פי חוק ו/או על-פי שטר זה לרבות לשם: בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה. הסיוע כאמור יינתן בתוך 10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן או בתוך פרק זמן סביר לאחר סיכום מועדים עם הנאמן במידה והסיוע הנדרש או המידע הנדרש בקשר עם כך אינו ברשות החברה או המידע לא ניתן להכנה על ידי החברה.

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

18.16. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

18.17. החברה תדווח מיידית לנאמן בכתב על כל שינוי בכתובת או בשמה בתוך יום עסקים אחד ממועד השינוי.

18.18. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.3 לעיל אשר תימסר לנאמן בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

19. התחייבויות נוספות

19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מידי (ככל שתועמדנה), תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

19.1.1. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו לפי שטר נאמנות זה.

- 19.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.
- 19.2. למטרות סעיף זה – הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

20. באי-כח

- 20.1. 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.
- 20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או בחוסר תום לב.

21. הסכמים אחרים

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

22. שכר הנאמן

- החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב, שכר כדלקמן:
- 22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה אגרות החוב (סדרה א') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 22,000 ש"ח ("השכר השנתי").
- 22.2. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.
- 22.3. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של הסדרה, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה ביחס לסך אגרות החוב שהונפקו עד אותו מועד (ללא הבאה בחשבון של פדיונות) וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.
- 22.4. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.
- 22.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.4 לעיל, ישולם לנאמן שכר בשקלים

השווה ל-700 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל ולרבות :

א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים ;

ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ;

ג. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב ;

ד. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה ;

ה. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה ;

ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות ;

ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב ;

ח. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו ;

ט. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

י. פעולות בקשר עם בטוחות לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות (ככל שתהיינה), שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.

22.6. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

22.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 700 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום הנפקת אגרות חוב נשוא שטר נאמנות זה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.

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

22.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך שלושים (30) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

22.11. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לעיל, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה שבו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור חלק יחסי מהשנה שבה שימש כנאמן.

22.12. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר סביר ומקובל בגין טרחת נותני שירותי כגון עו"ד, נאמן, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכוח הדין או הוראות שטר זה.

22.13. במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 22 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בסעיפים 10 ו-12 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

22.14. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

22.15. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35(א) או 35(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 35 לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.

22.16. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

23. סמכויות מיוחדות

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה

אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או חוסר תום לב. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.6 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל.

23.2. 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 כן ניתן היה לגלות את השגיאות ו/או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה.

23.3. 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 זה.

23.4. 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 חמורה (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או בחוסר תום לב.

24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות, שלפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שאז לא תינתן כל הודעה, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, כאשר בתוך 3 ימי עסקים תעביר לנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים להתנגדות האמורה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיה, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן, בהחלטתו על העסקת השלוח, רשאי לקחת בחשבון את התנגדות החברה, ככל שהוגשה לו כאמור לעיל, בקשר עם מינוי שלוח מסוים. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

25. שיפוי לנאמן

25.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה ("הזכאים לשיפוי"):

25.1.1. 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 ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, 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, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות חמורה (שאינה פטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או בחוסר בתום לב;

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

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

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

25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי 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, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 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 מהותית 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.

עם תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה-1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור והוראות סעיף 25.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

25.3. 'התחייבות השיפוי':

25.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר זה או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה ; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

25.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של (1). הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (לרבות פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ; וכן (2). אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 25.3.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות סבירות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.4. בכל מקרה בו : (א). החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה ; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות :

25.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה ;
25.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא :

(1) ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן) ;
עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הקרן ו/או הריבית הרלוונטי ממנו יופחת הסכום כאמור בסעיף זה (בסעיף זה : "**סכום השיפוי**"), יפורסם דיווח מיידי ובו יפורטו סכום השיפוי, מטרתו ואת סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תצוין החברה בדיווח המיידי

האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בנוסף תציין החברה בדיווח המידי האמור, כי סכום השיפוי שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

(2) שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 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.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

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

25.5.2. 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.

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

25.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.

25.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26. הודעות

26.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח

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

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

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

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

27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

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

27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'); (2) הפחתת שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב; (3) מנגנון תשלום תוספת ריבית עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן ו/או למנגנון התאמת שיעור ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א'); (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); (5) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה כמפורט בסעיף 7.4 לעיל (6) דוחות ודיווחים לנאמן (7) מגבלות להרחבת סדרה (8) מגבלות על

עסקאות בעלי שליטה ו-(9) מגבלת חוב סולו.

27.1.2. אישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

27.2. בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין :

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (9) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן

יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות

המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה

א') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי

בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על

כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה א')

ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה

של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א

בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.1.2 או 27.2.1 או

27.2.2 לשטר זה, טרם ביצועו.

27.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי

אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל

פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל

מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב

תוך זמן סביר.

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה,

אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין.

מרשם מחזיקי אגרות החוב

28.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק

ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

28.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או

משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות

אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו

אגרות החוב. 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) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את

זכותו להירשם כבעלים שלהם.

אסיפות של המחזיקים

29. אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

דיווח לנאמן

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

- 30.1. דוחות כספיים מבוקרים, מאוחדים וסולו, של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.
- 30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מאוחד וסולו, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.
- 30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקי אגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.
- מובהר כי כל אישור ו/או דוח ו/או מסמך שהחברה תעביר לנאמן, רשאי הנאמן להסתמך על ממצאי החברה.
- פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. דיווח על ידי הנאמן

- 31.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.
- 31.2. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**").
- מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.
- 31.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.
- 31.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 31.5. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 31.6. 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 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 לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

32. אחריות הנאמן

- 32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא

יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

33. תחולת הדין

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

34. סמכות ייחודית

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

35. כללי

מבלי לגרוע מההוראות 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. 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).

36. מענים

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

37. הסמכה למגנ"א

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:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

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

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום ~~27-2025~~ בנובמבר-בדצמבר 2025 אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** מצד שני ("שטר הנאמנות"). 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 בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

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

זימון אסיפה

(1) הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה. אין בהוראות סעיף זה בכדי לפגוע בהוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות ומחובתו של הנאמן על פיהן.

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

(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 23 להלן.

(8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה בהתאם להוראות שטר זה, באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות 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 שהזמנה 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 26 לשטר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

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

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

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

מקום כינוס אסיפה

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

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15) מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

יו"ר האסיפה

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

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

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

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

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

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

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה

המקורית, או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

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

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

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

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

(22) 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

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

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

(25) 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 26 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 26 לשטר הנאמנות.

(26) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"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' שיש לו. מחזיק

באגרות החוב אשר יצהיר, כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.

- (ב) כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות אסיפה נדחית שלה), ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
- (ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

- (27) 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.
- (28) במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
- (29) 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.
- (30) מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור") וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

- (31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות. מובהר כי בכל מקום בשטר זה בו לא נאמר במפורש אחרת ובכפוף להוראות שאינן ניתנות להתניה של החוק, החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל כהחלטה רגילה;
- (32) הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
- (33) במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
- הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח
- (34) כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- (35) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- (36) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- (37) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח

כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. (38) 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.

(39) הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

(40) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 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

(41) הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").

(42) זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

(43) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו-43 לעיל, או בתגובה לפניה אחרת למחזיקים.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

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

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות המפורטות להלן, אלא אם נקבע מפורשות

אחרת (מונחים שלא הוגדרו מפורשות תהא להם המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם **"הנאמן"**

כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

"יום עסקים"

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"קרן"

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהיה מעת לעת.

"החברה לרישומים"

החברה 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.

"אגרות חוב (סדרה א')"

אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה

ו/או

על פי התשקיף, וכן אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-

ידי החברה, שתנאיהן הינם בהתאם לשטר הנאמנות, לתעודת

"סדרת אגרות החוב"

אגרת החוב (סדרה א') ולתשקיף, כהגדרתם בשטר הנאמנות,

לפיהם הן תונפקנה, ככל שתונפקנה.

כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות", **"מחזיקי אגרות החוב" ו/או**

בסעיף 35א לחוק ניירות ערך. **"בעלי אגרות החוב" ו/או**

"מחזיקים" ו/או "זכאים"

כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

"יום מסחר"

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"מסלקת הבורסה"

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הבורסה"

2. קרן אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המוצעות בערך הנקוב, נושאות

ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז. הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים שאינם שווים,

כדלהלן (לעיל ולהלן ביחד: **"מועדי הפירעון"**):

ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 33% מהקרן;

ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 33% מהקרן;

ביום 31 בדצמבר 2029 תפרע החברה 34% מהקרן;

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה א')

הקרן תישא ריבית קבועה צמודה למדד היסודי ותיקבע במכרז על שיעור הריבית.

- 3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2026 (מועד תשלום הריבית הראשון) ועד ליום 31 בדצמבר 2029 ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.
- 3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.
- 3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), שיעור הריבית החצי - שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה על פי התשקיף במסגרתו הוצעו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה.
- 3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה.
- 3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהא מעת לעת בתוספת 3.5% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים המדויק שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות לעלייה במדד היסודי. כך, שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מאידך, אם יתברר כי מדד התשלום שווה או ירד לעומת המדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א')

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2029 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה

או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד. היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
 - ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2029 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.
- 5.1. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית (כשהם צמודים למדד) לא ישתנה בשל כך.
- 5.2. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה א') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 5.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.
- 5.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה א') 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.
- 5.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד 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 א'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

6. העברת אגרות החוב

- 6.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 6.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 6.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

- 6.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 7 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.
- 6.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').
- 6.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

7. פיצול אגרות חוב

- 7.1. 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.
- 7.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 7.3. 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.
- 7.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

8. הוראות כלליות

- 8.1. 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.
- 8.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

9. פדיון מוקדם

9.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

- 9.1.1. 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 א') לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.
- 9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') 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 לפדות. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית והצמדה שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "**הערך המתואם של אגרות החוב**"). תמורת הפדיון תהיה בהתאם לאמור בסעיף 8.2.5 להלן.

9.1.3. 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 א') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

9.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

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

9.2.1. במועד חתימת שטר זה בהתאם לתקנון הבורסה חלות ההוראות הבאות (ויובהר, כי אם וככל שיבוצע פדיון מוקדם במועד כלשהו על ידי החברה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי):

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

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

ג. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. פדיון מלא ניתן לבצע ברבעון, גם אם קבוע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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

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

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

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

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

9.2.3. 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 ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

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

9.2.5.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 9.2.5.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי ריבית בלבד כאמור (להלן: "**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור;

9.2.5.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם;

9.2.5.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם כשהם צמודים למדד לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי מסחר, המסתיימת שני ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב צמודות למדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

באופן הבא - סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן יסקף את משך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ב' הוא ארבע שנים, משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים, ומשך החיים הממוצע של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') הוא שלוש וחצי שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב';

$(1-X)$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

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

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון (לצורך חלופה בס' 8.2.5.3 דלעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב- 1.75%.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים מקבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

10. 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 27 לשטר הנאמנות.

11. 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.

12. 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.

תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נציגות דחופה

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ

מינוי ; תקופת כהונה

1.

- 1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**").
- 1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר, בהתאם למידע שיימסר לו על ידי החברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן.

ואלו התנאים :

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות) לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות ;
- 1.2.2. 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 דחופה לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- 1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על 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.
- 1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

סמכות

2.

- 2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.4.1 ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא

תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה לראשונה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 6.4.1 ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות, דהיינו המועד בו פורסמו דוחות כספיים של החברה לפיהם אינה עומדת לראשונה באיזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב על-ידי החברה, המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

2.3. יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מידי, כפוף להוראות שטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

3.2. 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.

3.3. החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

4. אחריות

4.1. החברה תפרסם דיווח מידי אודות החלטות הנציגות כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות לתת ארכה לחברה ובין אם לא.

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

4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות כאילו היו הנאמן.

נספח ב'
תמצית תניות

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ ("החברה")

תאריך: 27-27 [---] בנובמבר בדצמבר 2025

תמצית תניות בהנפקה

- בהמשך לשטר הנאמנות מיום 27-27 [---] בנובמבר בדצמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"מסמכי ההנפקה", בהתאמה), להלן תמצית תניות בהנפקה.
- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.
 - משמעות המונחים במסמך זה כמשמעותם והגדרתם בשטר הנאמנות.
 - במסמך זה "החוזר" - משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

1. מעמד אגרות החוב:

- ☐ אגרות החוב מובטחות 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:
בכירות ביחס ל: _____
תמצית הוראות הבכירות: _____
 - ☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:
נחיתות ביחס ל: _____
תמצית הוראות הנחיתות: _____
- ☒ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות. [סעיף 7 לשטר הנאמנות] לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

2. רישום למסחר:

- ☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. [ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף:

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ו/או בהרחבה הראשונה ("אגרות החוב הנוספות" ו-"ההנפקה/ות הנוספת/ות", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות"):

- א. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה;
- ב. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה;
- ג. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות;
- ד. ככל שאגרות החוב ידורגו, בנוסף לתנאים להרחבה, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.
- ה. היקף סדרת אגרות החוב לא יעלה על ~~300~~ 225 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "היקף הסדרה המקסימאלי"). מובהר בזאת כי אף אם החברה תנפיק אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 להלן או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.5.2 (א) ו- (ב) לעיל, וכן העתק מכל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה.

[ראו סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות].

אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א') שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') [ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות].

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים. "חוב סולו מוגבל" – הלוואה שנטלה או תיטול החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאינה גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, ואשר על פי הסכם ההתקשרות עם המלווה הלוואה זו אינה מובטחת בשעבוד ספציפי על נכס או זכויות (לרבות שעבוד על עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשב בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה. "עודפים" לעניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

[ראו סעיף 6.8.1 לשטר הנאמנות].

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית, את עמידתה או אי עמידתה במגבלה על נטילת הלוואה סולו, בצירוף שיעור סך חובות הסולו המוגבלים מהמאזן המאוחד. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בצירוף תחשיב רלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידה במגבלה על נטילת הלוואה סולו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין.

[ראו סעיף 6.8.2 לשטר הנאמנות].

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת. [ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות].

4.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות:

- החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:
 - יחס ההון למאזן (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 20%.
 - ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מסך של ~~300~~ 325 מיליון ש"ח.

- לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025 ו-30 בספטמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר הנאמנות.
- החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.
- הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגבי נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא

המשורה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות ובהתחייבות שבסעיף 7.6 לשטר הנאמנות.

- עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, עמידת החברה בהתחייבויות בקשר עם חלוקה האמורות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות וההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות (בפסקה זו – **"אמות המידה הפיננסיות"**), תחושבה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד השנתי לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה (להלן: **"בחינת הפרופורמה"**). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות ותוצאתו על פי בחינת הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור.
- **"השפעה מהותית"** – שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות. [ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות]

5. מגבלות על "חלוקה":

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. [ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות, המתייחס להגבלות על חלוקת דיבידנד]

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

- החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:
- ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-500 מיליון ש"ח;
- היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו להלן) לבין המאזן (**"יחס ההון למאזן"**), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-24%;
- לעניין האמור לעיל, למונחים שלהלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

"הון עצמי" - הון עצמי, כולל (לעניין סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) או לא כולל (לעניין סעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

"הלוואות בעלים נחותות" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות לא

הועמדו לחברה כל הלוואות בעלים ולא הוקצו על ידי החברה שטרי הון נכון למועד חתימת שטר הנאמנות והחברה מתחייבת לא ליטול הלוואות בעלים ו/או להתחייב בשטר הון טרם השלמת הנפקת אגרות החוב.

"מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול מזומן ושווה מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי וכולם שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים. החברה תציין במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה בה בוצעה החלוקה את נתון ההון העצמי ויחס הון העצמי למאזן כהגדרתו לעיל.

מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לענין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 לשטר הנאמנות);

סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהעודפים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי הענין. לענין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווח/הפסד שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות וכוללות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההון של נכסיהן ביחס לשווים ההון ליום 30.6.2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחי/הפסדי שערך"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יפחתו (לפי הענין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווח/הפסד שערך בגין אותו נכס שנצבר החל מיום 1.7.2025. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח או ההפסד, לפי הענין, לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או יגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

החברה לא תבצע חלוקה ככל ויש בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה א').

לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.3 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.3.1, 6.3.2 ו- 6.3.4 לשטר הנאמנות) בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההגבלות על חלוקה נשוא סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לא יחולו ביחס לחלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח אשר הוכרזה על ידי החברה ביום 29 בספטמבר 2025. למועד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, סך של 7,900 אלפי

ש"ח מסך הדיבידנד טרם שולם ומופיע בסעיף זכאים ויתרות זכות בדוח על המצב הכספי. נכון למועד התשקיף סך של 7,540 אלפי ש"ח מסך הדיבידנד טרם שולם.
[ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות]

☒ לא קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים.

6. מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברת ציבורית, כהגדרתה מונח זה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות [בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "התקופה המוחרגת"), החברה לא תתקשר בעסקאות המפורטות בסעיף 4)270 לחוק החברות, אשר היו דורשות אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה ציבורית, אלא אם התקבל אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח ובצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטים לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנדונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי להתקשר בתקופה המוחרגת בעסקאות עם בעלי שליטה, אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000] וכן להתקשר (לרבות להאריך) בעסקאות שהיו קיימות עובר לתחילת התקופה המוחרגת ללא שינוי בתנאיהן ויודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, סעיף זה לא יחול עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.
[ראו סעיף 6.7 לשטר הנאמנות]

7. שינויי מבנה:

☒ קיימת מגבלה על שינוי שליטה בחברה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]

8. דירוג:

☒ אגרות החוב אינן מדורגות.

- ☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.
- ☐ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג:
- ☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה. הערות:

☒ קיימת מגבלה לפיה: אגרות החוב אינן מדורגות. החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. כמו כן, במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה. **[ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות]** וכן - ככל ואגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים הדבר יהווה עילה לפירעון מיידי, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה. **[ראו סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות]** וכן - ככל ואגרות החוב ידורגו, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB (דהיינו מתחת לדירוג טריפל B מינוס). **[ראו סעיף 8.1.29 לשטר הנאמנות]**

9. עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אי תשלום	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.12 לשטר נאמנות]	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	<u>קיים</u> [סעיפים 8.1.10 ו- 8.1.12 לשטר נאמנות]	
אי נכונות מצגים	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.10 לשטר נאמנות]	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שוטף שלילי)	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	<u>לא קיים</u>	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.31 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלה על נטילת הלוואות סולו	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.32 לשטר הנאמנות]	

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
החלטת פירוק, מינוי נאמן ע"פ חוק חדלות פירעון, צו פירוק קבוע וסופי	קיים [סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות]	
מינוי מפרק זמני או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם לחוק חדלות פירעון או נאמן זמני או צו פירוק זמני כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה ע"פ חוק חדלות פירעון	קיים [סעיף 8.1.4 לשטר הנאמנות]	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים [סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות]	עיקול ו/או הוצל"פ על נכס מהותי כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים [סעיף 8.1.6 וסעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות]	
בקשת צו הקפאת הליכים; צו פתיחת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון	קיים [סעיף 8.1.1 וסעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות]	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים [סעיף 8.1.8 וסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות]	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן	קיים [סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות]	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים [סעיף 8.1.28 לשטר הנאמנות]	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים [סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות]	לעניין ההשעיה - העילה מתקיימת אם חלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם ההשעיה לא בוטלה.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
הפרה צולבת (במקרי העמדה בפועל לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב אחר)	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות]	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "סדרת אגרות החוב") הועמדה לפירעון מיידי ללא תקופת ריפוי או אם "חוב מהותי" הועמד לפירעון מיידי של חוב מהותי והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 30-5 ימים ימי עסקים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לענין סעיף זה בלבד "חוב מהותי" – חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של מעל 75 מיליון ש"ח. חוב פיננסי ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב לענין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.
הפסקת דירוג	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות]	ככל ואגרות החוב ידורגו.
ירידת דירוג	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.29 לשטר הנאמנות]	ככל ואגרות החוב ידורגו.
שינוי שליטה בחברה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]	
הערת "עסק חי"	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.30 לשטר הנאמנות]	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

10. נציגות דחופה

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

11. הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי. [סעיף 33 לשטר הנאמנות]
 ☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. [סעיף 34 לשטר הנאמנות]

תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ