18 בספטמבר 2025

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024, נושא תאריך 17 באפריל 2024 (להלן: "**תשקיף המדף**"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ההצעה**"), מתכבדת בזאת החברה לפרסם דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "**דוח הצעת המדף**"). בדוח הצעת המדף תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1 **אגרות חוב (סדרה יז')**

1.1.1 עד 240 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א (להלן: "**אגרות החוב (סדרה יז')**") המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה יז') נושאות ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור אשר ייקבע במכרז כמפורט בסעיף 1.5 ל**נספח א'** לדוח ההצעה להלן ואשר לא יעלה על 5.7% (להלן: "**שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז')**"), בכפוף להתאמות כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה יז') כמפורט בסעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ובכפוף להתאמות בגין אירועים כמפורט בסעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז'). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו והן ישארו לא צמודות לאורך כל חיי אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה יז') עומדות לפירעון בשבעה (7) תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו-(ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

1.1.2 הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר ייקבע במכרז שייערך עפ"י דוח הצעת מדף זה להלן. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ב- 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהחלה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית שלפניה ושהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית יז'**"), פרט לתקופת הריבית הראשונה יז', כהגדרתה להלן. מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה

שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה יז'**") והתשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. תקופת הריבית הראשונה יז' תחושב לפי מספר הימים בתקופה על בסיס 365 ימים. במסגרת דיווח מיידי שתמסור החברה על תוצאות ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, תודיע החברה על שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יז' ושיעורי הריבית בגין תקופות הריבית יז'. ראה גם סעיפים 3 ו- 4 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז').

1.1.3 לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה יז'), ראה סעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא מאירועים הנזכרים בסעיף 7.1.16, 7.1.18 ו-7.1.19 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז'), ראה סעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') מיום 18 בספטמבר 2025 המצ"ב כ<u>**נספח ב'1**</u> (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז')**").

1.1.4 לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה יז'), ראה סעיף 4.2 להלן.

1.1.5 לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה יז'), ראה סעיף 8 להלן.

1.2 <u>**אגרות חוב (סדרה טז')**</u>

1.2.1 עד 126 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א (להלן: "**אגרות החוב (סדרה טז')**") המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה טז') נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, בשיעור אשר ייקבע במכרז כמפורט בסעיף 1.5 ל<u>**נספח א'**</u> לדוח ההצעה להלן ואשר לא יעלה על 3.68% (להלן: "**שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז')**"), בכפוף להתאמות כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה טז') כמפורט בסעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') ובכפוף להתאמות בגין אירועים כמפורט בסעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה טז') צמודות למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי. אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז'), כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי ובאופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב (סדרה טז') כאמור.

אגרות החוב (סדרה טז') עומדות לפירעון בשבעה (7) תשלומים כדלקמן:
(א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032עד 2038 (כולל); ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

1.2.2 הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תישא ריבית שנתית קבועה

בשיעור אשר ייקבע במכרז שייערך עפ"י דוח הצעת מדף זה להלן. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ב- 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהחלה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית שלפניה ושהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית טז'**"), פרט לתקופת הריבית הראשונה טז', כהגדרתה להלן. מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה טז'**") והתשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. תקופת הריבית הראשונה טז' תחושב לפי מספר הימים בתקופה על בסיס 365 ימים. במסגרת דיווח מיידי שתמסור החברה על תוצאות ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, תודיע החברה על שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה טז' ושיעורי הריבית בגין תקופות הריבית טז'. תשלומי הריבית טז' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיפים 3.2 ו-4.2 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') מיום 18 בספטמבר 2025 המצ"ב כ**נספח ב'2** (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז')**"), **כלומר הריבית תחושב על יתרת הקרן הבלתי מסולקת כשהקרן צמודת מדד**. ראה גם סעיפים 3 ו- 4 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

1.2.3 לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא מאירועים הנזכרים בסעיף 7.1.16, 7.1.18 ו-7.1.19 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), ראה סעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

1.2.4 לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 4.3 להלן.

1.2.5 לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 8 להלן.

1.2.6 אגרות החוב (סדרה יז'),ואגרות החוב (סדרה טז') תרשמנה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

2. <u>אופן הצעת ניירות הערך</u>

המכרזים לרכישת אגרות החוב (סדרה יז') ולרכישת אגרות החוב (סדרה טז') הם מכרזים נפרדים ובלתי תלויים זה בזה (להלן, יחד ובנפרד: "**המכרז**" או "**המכרזים**"); ההזמנות במסגרת המכרזים כאמור תיעשינה בנפרד, והן אינן מותנות ותלויות זו בזו וקביעת תוצאות ההנפקה תיעשה לגבי כל מכרז כאמור בנפרד. בהתאם, היה ויבוטל מכרז אחד מבין המכרזים האמורים, ניירות הערך המוצעים במסגרת אותו מכרז לא יוקצו ולא יירשמו למסחר בבורסה, אולם הדבר לא יביא לביטול המכרז האחר על-פי דוח הצעת המדף.

2.1. <u>אופן הצעת אגרות חוב (סדרה יז') (מס' מכרז: 1223544)</u>

2.1.1. עד 240 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה יז') המוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור),

התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות אופן הצעה לציבור**") ב- 240,000 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית (להלן: "**שיעור הריבית של אג"ח יז**") ("**מכרז יז**") כשהרכב כל יחידה הינו 1,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז') (להלן: "**יחידות יז**") כששיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז') לא יעלה על 5.7% לשנה.

2.1.2. כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים (בשיעור שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז')), וזאת במדרגות ריבית של 0.01%. דהיינו, ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות יז' בשיעור ריבית של 5.70%, 5.69%, 5.68% וכן הלאה אך לא יותר משיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז'), בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.1.3. לפרטים נוספים בדבר אופן הצעת אגרות החוב (סדרה יז'), ראו **נספח א'** לדוח הצעת המדף.

2.2. **אופן הצעת אגרות חוב (סדרה טז') (מס' מכרז: 1208396)**

2.2.1. עד 126 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות אופן הצעה לציבור**") ב- 126,000 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית (להלן: "**שיעור הריבית של אג"ח טז**") ("**מכרז טז**") כשהרכב כל יחידה הינו 1,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') (להלן: "**יחידות טז**") כששיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז') לא יעלה על 3.68% לשנה.

2.2.2. כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים (בשיעור שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז')), וזאת במדרגות ריבית של 0.01%. דהיינו, ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות טז' בשיעור ריבית של 3.68%, 3.67%, 3.66% וכן הלאה אך לא יותר משיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז'), בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.2.3. לפרטים נוספים בדבר אופן הצעת אגרות החוב (סדרה טז'), ראה **נספח א'** לדוח הצעת המדף.

2.3. רכז ההנפקה להנפקת אגרות החוב (סדרה יז') ולהנפקת אגרות החוב (סדרה טז') על פי דוח הצעת המדף יהיה לידר הנפקות (1993) בע"מ, שכתובתו ברחוב הארבעה 21, תל אביב (להלן: "**רכז ההנפקה**").

2.4. רשימות החתימות

רשימות החתימות לרכישת יחידות יז' ויחידות טז' תיפתחנה ביום 18 בספטמבר, 2025, בשעה 12:30 (להלן: "**מועד פתיחת רשימת החתימות**"), ותסתיים באותו יום, בשעה 19:30 ובכל מקרה לאחר שחלפו שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות מאז פרסום דוח הצעת המדף (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**" ו-"**יום המכרז**" או "**יום הגשת הבקשות**").

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור, ביחס לכל אחת מאגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז'), בנפרד, בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים,

מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל הזמנות שניתנו לחברה, ביחס לסדרה ו/או הסדרות, לפי העניין שהצעתן לציבור בוטלה, כבטלות.

2.5. הגשת בקשות בשלב מכרז יז' ומכרז טז' תיעשה כמפורט בסעיף 1 ל**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

2.6. לפרטים נוספים בדבר הליכי מכרז יז' ומכרז טז', אופן קביעת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') והקצאת יחידות יז' ויחידות טז', פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה בגין יחידות יז' ויחידות טז', ראו סעיפים 1 ו-2 ל**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

3. משקיעים מסווגים

החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור על-פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים, שלפיה קיבלה החברה התחייבויות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות, כמפורט להלן; קבלת ההתחייבויות המוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה וכמפורט להלן:

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, ביחס ל- 194,730 יחידות יז' (המהוות כ-81% מסך יחידות יז' המוצעות לציבור) וביחס ל- 100,052 יחידות טז' (המהוות כ-79% מסך יחידות טז' המוצעות לציבור), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישה ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות אופן הצעה לציבור[1], ששמותיהם מפורטים בסעיפים 3.4 ו-3.5 להלן בהתאמה, שלפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה על המפורט לצד שמם בסעיפים 3.4 ו-3.5 להלן.

3.2. בסעיף 3 זה "**חתימת יתר**" –

היחס שבין כמות אגרות החוב (סדרה יז') או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין כמות אגרות החוב (מהסדרה הרלוונטית) שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד;

"**כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה**" – ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב יז' או טז' בנפרד, לפי העניין, כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז יז' או במכרז טז'.

3.3. על פי תקנות אופן הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר, תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

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

(2) לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה יז') או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה

---

[1] "**משקיע מסווג**" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הייעוץ, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**החוק**"); (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק, הרוכש לעצמו. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז הרלוונטי.

(3) במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז הרלוונטי כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת אגרות החוב (סדרה יז׳) או אגרות החוב (סדרה טז׳) (לפי העניין) למזמינים.

3.4. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת אגרות החוב (סדרה יז׳) המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, להגיש בקשות לרכישת יחידות יז׳ בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה על המפורט ליד שמו להלן:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית ב-%	כמות היחידות	הערות
א-טו-זד פיננסים בע״מ	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.65	3,500	-
אורקום אסטרטגיות בע״מ	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.5	2,000	-
אורקום אסטרטגיות בע״מ	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.58	1,500	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע״מ	קרן נאמנות	5.69	2,525	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע״מ - איביאי 20/90	קרן נאמנות	5.69	1,000	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע״מ - איביאי גידור אסטרטגיות אגח	קרן נאמנות	5.43	1,350	-
איילון חברה לביטוח בע״מ - עמיתים	חברת ביטוח	5.58	8,000	-
איילון קרנות נאמנות בע״מ	קרן נאמנות	5.44	5,145	-
איילון קרנות נאמנות בע״מ	קרן נאמנות	5.5	4,335	-
איילון קרנות נאמנות בע״מ	קרן נאמנות	5.7	2,390	-
איילון קרנות נאמנות בע״מ - אקורד 20/80	קרן נאמנות	5.7	1,200	-
איילון קרנות נאמנות בע״מ - דולפין 90/10	קרן נאמנות	5.7	2,500	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	5.64	1,500	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	5.68	2,000	-
אילים קרנות נאמנות בע״מ	קרן נאמנות	5.5	11,120	-
אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.69	1,000	-
אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.67	2,700	*
אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע״מ	קרן נאמנות	5.48	6,560	-
אנליסט ניהול תיקי השקעות בע״מ	מנהל תיקים	5.48	2,874	-
אנליסט קופות גמל בע״מ	קופת גמל / קרן פנסיה	5.48	21,001	-
ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ׳ ש״ח	5.67	2,000	-

ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.47	2,000	*
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	5.59	2,678	-
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ - ילין לפידות 25/75 צמיחה	קרן נאמנות	5.59	1,591	-
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ - ילין לפידות תיק השקעות עד 50	קרן נאמנות	5.59	2,520	-
מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	5.58	30,000	**
מגדל עשיית שוק בע"מ	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	4	2,000	**
מיטב ניהול תיקים בע"מ	מנהל תיקים	5.67	9,759	-
פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5.67	4,000	-
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.08	1,000	-
שותפות סל אג"ח חברות שקלי	חברת ביטוח	5.7	48,682	**
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	4.95	3,500	-
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	5.64	800	-
	סה"כ		***194,730***	

* משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים בהנפקה. למיטב ידיעת החברה, כלל התאגידים הנ"ל הינם תאגידים בשליטת בעל עניין בברק קפיטל בע"מ, שהינה מפיץ בהנפקה.

** משקיעים מסווגים הקשורים לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, כדלקמן:

- מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל ומגדל עשיית שוק בע"מ הינם קרן סל ותאגיד (בהתאמה) בשליטת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, אשר הינה בעל עניין בחברה.
- שותפות סל אג"ח חברות שקלי הינה שותפות שכל בעלות הזכויות בה הינן חברות קבוצת דיווח מוסדית מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים ופיננסים בע"מ.

לפרטים נוספים אודות בעלי העניין בחברה ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3.7.2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-048460).

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 4,700 יחידות יז' על ידי משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים (המפורטים בה"ש 8 בסעיף 11.1 להלן), המהוות כ-2.4% מסך היחידות שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים וכ-1.96% מסך יחידות יז' המוצעות בדוח הצעת המדף.

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 80,682 יחידות יז' על ידי משקיעים מסווגים הקשורים לבעלי עניין בחברה, המהוות 41.5% מסך יחידות יז' שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים וכ- 33.6% מסך יחידות יז' המוצעות בדוח הצעת המדף.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "**התחייבות מוקדמת יז**'".

3.5. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת אגרות החוב (סדרה טז׳) המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, להגיש בקשות לרכישת יחידות טז׳ בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה על המפורט ליד שמו להלן:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית ב-%	כמות היחידות	הערות
א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.55	3,000	-
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.44	2,000	-
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.48	1,000	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	3.4	1,350	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	3.64	1,270	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ - איביאי 20/80	קרן נאמנות	3.64	1,000	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ - איביאי אג"ח ללא מניות	קרן נאמנות	3.64	950	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ - איביאי גידור אסטרטגיות אגח	קרן נאמנות	3.64	1,350	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ - איביאי תיק אג"ח+10	קרן נאמנות	3.64	4,000	-
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ - איביאיצמוד 20/90	קרן נאמנות	3.64	2,500	-
איילון חברה לביטוח בע"מ - עמיתים	חברת ביטוח	3.53	7,998	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	3.41	6,905	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	3.68	1,900	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ - אקורד 10/90	קרן נאמנות	3.68	3,300	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	3.55	818	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	3.6	818	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	3.65	1,365	-
אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.6	1,000	-
אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.64	2,700	*
אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	3.48	6,560	-
אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	3.48	21,001	-
אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	3.48	1,905	-
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.49	2,000	*
חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.67	800	-
מגדל עשיית שוק בע"מ	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	3	2,000	**
מיטב ניהול תיקים בע"מ	מנהל תיקים	3.57	12,262	-
מיטב קרנות נאמנות בע"מ - מיטב)!(אג	קרן נאמנות	3.53	3,500	-
מיטב קרנות נאמנות בע"מ - מיטב בונד A ומעלה	קרן נאמנות	3.53	2,500	-
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	3.25	1,500	-
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	3.64	800	-
	סה"כ		**100,052**	

* משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים בהנפקה. למיטב ידיעת החברה, כלל התאגידים הנ"ל הינם תאגידים בשליטת בעל עניין ב- בברק קפיטל בע"מ, שהינה מפיץ בהנפקה.

** משקיעים מסווגים הקשורים לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, כדלקמן: מגדל עשיית שוק בע"מ הינה תאגיד בשליטת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, אשר הינה בעל עניין בחברה.

לפרטים נוספים אודות בעלי העניין בחברה ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3.7.2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-048460).

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 4,700 יחידות טז' על ידי משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים (המפורטים בה"ש 8 בסעיף 11.1 להלן), המהוות כ-4.7% מסך היחידות שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים וכ-3.7% מסך יחידות טז' המוצעות בדוח הצעת המדף.

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 2,000 יחידות טז' על ידי משקיעים מסווגים הקשורים לבעלי עניין בחברה, המהוות כ-2% מסך יחידות טז' שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים וכ- 1.59% מסך יחידות טז' המוצעות בדוח הצעת המדף.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "**התחייבות מוקדמת טז**'".

3.6. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף, נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן הצעה לציבור.

3.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז עד שעה 12:30 בצהרים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3 ל**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.8% מהתמורה הכוללת בגין יחידות יז' ובשיעור של 0.9% מהתמורה הכוללת בגין יחידות טז', שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, כמפורט בדוח זה. לפרטים אודות עמלות הפצה, ראו סעיף 11.1 להלן.

3.9. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין במכרז יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.10. משקיע מסווג יהא רשאי, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה עד מועד סגירת רשימת החתימות:

3.10.1. ביחס לאגרות חוב (סדרה יז') וביחס לאגרות החוב (סדרה טז')- להוריד את שיעור הריבית לעומת שיעור הריבית שנקב בו בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%);

4. <u>תנאי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף</u>

4.1. <u>הנאמן לאגרות החוב</u>

4.1.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') ולאגרות החוב (סדרה טז') הנו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ[2] (להלן: "**הנאמן**").

4.1.2. הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. למיטב ידיעת החברה, לנאמן אין כל עניין אישי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן זולת העובדה שהנאמן משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'), (סדרה יא'), (סדרה יב'), (סדרה יג') ו- (סדרה טו') של החברה. הנאמן הצהיר בשטרי הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר, וכי הוא הסכים לחתום על שטרי הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא דוח הצעת מדף זה.

4.2. <u>אגרות החוב (סדרה יז')</u>

4.2.1. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יז') ראה סעיף 1.1 לעיל.

4.2.2. התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה יז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2040 (כולל). התשלום האחרון של הקרן יעשה ביום 28 בפברואר 2040, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה (להלן בסעיף זה: "**יום התשלום האחרון יז'**"), במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.2.3. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) ((כל אחד מהתאריכים הנ"ל ייקרא להלן: "**היום הקובע יז'**"); התשלום האחרון של הריבית יעשה ביום התשלום האחרון יז', ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, ביום התשלום האחרון יז', 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 יז'.

4.3. <u>אגרות החוב (סדרה טז')</u>

4.3.1. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראה סעיף 1.2 לעיל.

4.3.2. התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה טז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2040 (כולל). התשלום האחרון של הקרן יעשה ביום 28 בפברואר 2040, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה (להלן בסעיף זה: "**יום התשלום האחרון טז'**"), במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

---

[2] פרטי הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן: עו"ד מיכל אבטליון, דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.

4.3.3. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) ((כל אחד מהתאריכים הנ"ל ייקרא להלן: "**היום הקובע טז**"); התשלום האחרון של הריבית יעשה ביום התשלום האחרון טז', ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, ביום התשלום האחרון טז', 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 טז'.

4.3.4. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') ייעשו בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 3 ובסעיף 4 לתנאים שמעבר לדף שבשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

4.4. מובהר כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע יז' או ביום הקובע טז', לפי העניין, לא יהיה זכאי לתשלום (ריבית או קרן וריבית, לפי העניין) בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.5. 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 או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.6. לפירוט בדבר ריבית פיגורים, ראו סעיף 5.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ובשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), לפי העניין.

4.7. לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה יז') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ובכלל כך, פרטים בדבר מנגנון המאפשר לחברה ליצור בטוחות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין במקרים מסוימים חלף עמידה בחלק מאמות המידה הפיננסיות), ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ולשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), בהתאמה.

4.8. לפרטים בדבר מנגנון התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז'), כתוצאה משינוי בדירוג או כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ולשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), בהתאמה.

4.9. <u>פדיון מוקדם</u>

4.9.1. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב בעקבות מחיקה ממסחר ביוזמת הבורסה, ראו סעיף 6.1 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ולשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), לפי העניין.

4.9.2. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת החברה, במקרים של הפרת אמות מידה פיננסיות מסויימות, ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ולשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), לפי העניין.

4.10. <u>תניות חוזיות ובטחונות</u>

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("**עמדת סגל משפטית - 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות**"), ראו להלן פירוט מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ובשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') (לצורך הנוחות יקראו אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז'), יחד בס"ק זה: "**אגרות החוב**"):

<u>א.) תניות חוזיות ובטחונות</u>:

ספרור		קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
1.1	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים [בתיאור יש להתייחס לסוג הנכס המשועבד (כדוגמת: מניות בחברה, חשבון עודפים, נכס ספציפי וכדומה), וכן לדרגת השעבוד]	לא קיים	-	-
1.2	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	-
1.3	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים - ס' 5.1 לשטר הנאמנות	א.) החברה מתחייבת לא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. ב.) לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף (א) לעיל.	כן, ראה ס' 2.11 להלן.
1.4	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים	ראו פירוט בסעיף 3 להלן	כן
1.5	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	קיים ס' 15.17 לשטר הנאמנות	ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תמסור החברה לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת.	כן, ראה סעיף 2.32 להלן.
1.6	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	-	-
1.7	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	-

1.8	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	קיים ס' 3.6 לשטר הנאמנות	הרחבה של אגרות חוב תבוצע רק בכפוף לכך ש: (1) ההרחבה לא תגרום להורדת דירוג הסדרה, לעומת הדירוג ערב ההרחבה (אלא אם דירוג הסדרה לאחר ההרחבה יהיה שווה או גבוה מ-A "פלוס", שאז התנאי האמור לא יחול); וכן (2) לא קמה איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1. לשטר הנאמנות; וכן (3) החברה עומדת באמות מידה פיננסיות מסויימות. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להנפיק ניירות ערך כלשהם של החברה, לרבות הרחבה והנפקה של סדרות אגרות חוב אחרות בכל דרך אחרת לפי הדין.	כן ראה ס' 2.10-2.11 להלן.
1.9	מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים ס' 7.1.17 לשטר הנאמנות	אחת מהעילות לפירעון מיידי עוסקת בנושא חלוקת דיבידנדים כדלקמן: (1) החברה תכריז על דיבידנד העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.6 מיליארד ש"ח. (2) החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח. (3) ביצוע חלוקה של דיבידנד על ידי החברה יגרום להפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות של החברה לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב. לעניין זה: המונח "הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר. יובהר כי ככל שהחברה לא חילקה את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסויימת, תועבר יתרת הסכום האמור לשנים הבאות. המונח "רווח ממימוש נכסים" משמעו עודף התמורה (ככל שיהיה), מעבר לעלותם ההיסטורית של הנכסים אשר מומשו. המונח "חלוקה" כמשמעו בחוק החברות לרבות רכישת מניות של החברה על ידי החברה ו/או חברה בת בבעלות מלאה של החברה. המונח "ההון העצמי" משמעו ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים של החברה.	כן
1.10	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים ס' 16.3 לשטר הנאמנות	בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.16 (אי עמידה בהון עצמי מינימאלי), 7.1.18 (אי עמידה ב היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה) ו-7.1.19 (אי עמידה ביחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO) לשטר הנאמנות, ככל שהם	כן ראה ס' 2.10-2.11 להלן.

			תקפים (ראה ס״ק 5.3 לשטר הנאמנות), וכל עוד הדבר לא תוקן (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותם אירועים); החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות אגרות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה[3] בה (ככל שיהיה כזה) או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) יש עניין אישי בעסקה, למעט התקשרות עם מנכ״ל החברה או עם חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין. האמור לעיל הינו למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה.	
1.11	מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	-	-
1.12	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (ס׳ 5 לאגרת החוב)	ריבית המוצא שתישאנה אגרות החוב תותאם בגין: 1.) שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט בסעיף 5.1 לאגרת החוב. 2.) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש״ח. 3.) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה על 0.8; 4.) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. בכל אחד מהמקרים המנויים בס״ק 4-2, תתווסף ריבית בשיעור שנתי של 0.25% אך בשום מקרה לא יותר מ-0.5% לשנה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הראשונים מהם עולה כי אירע אחד מהאירועים הנזכרים בס״ק אלו ועד תום תקופת הריבית הנוספת כהגדרתה בסעיף 5.2.2 לאגרת החוב.	כן

[3] נכון ליום פרסום דוח הצעת מדף זה, לא קיים גרעין שליטה בחברה.

ב.) עילות לפירעון מיידי:

ספרור	העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
2.1	חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	קיים- ס' 7.1.24 לשטר הנאמנות	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן
2.2	הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה	לא קיים	-
2.3	תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	קיים - 7.1.1 לשטר הנאמנות	החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בתוך 14 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.
2.4	חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים – ס' 7.1.14 לשטר הנאמנות	אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה "סדרת אגרות חוב מהותית אחרת" ו- "הלוואה מהותית אחרת" משמעו סדרת אגרות חוב (אחת או יותר) שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה (אחת או יותר) שיתרת הערך ההתחייבותי שלה או יתרתה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה (במצטבר) 10% (ובמקרה בו לחברה קיימות הלוואות ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) – 12.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס סולו מורחב, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 280 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה. לעניין זה "התחייבויות פיננסיות" – התחייבויות החברה כלפי גופים בנקאיים או מוסדיים וכן מחזיקי אגרות חוב של החברה במחזור. מובהר כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה כסדרות או הלוואות מהותיות.
2.5	Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		
2.6	ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים – ס' 7.1.20 לשטר הנאמנות	אם דירוג אגרות החוב הנו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים. על אף האמור, ככל שדירוג אגרות החוב הינו נמוך מ BBB מינוס כתוצאה מהורדת דירוג טכני בלבד (כהגדרת המונח בסעיף 5.1.8 בתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף) לא תקום עילה לפירעון מיידי על פי הסעיף.
2.7	המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים - 7.1.9 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.

2.8	מימוש שעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים – ס' 7.1.6 לשטר הנאמנות	מומש שעבוד על נכסי החברה (כולם או רובם) או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); והפעולה לא תבוטל, בתוך 45 ימים ממועד הטלתה או ביצועה. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. המונח רוב הנכסים משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.9	אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי	קיים – ס' 7.1.10 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים במועד הנדרש ממנה על פי דין, ולא תיקנה זאת תוך 30 ימים ממועד זה או תוך מועד אחר שאושר על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.
2.10	הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה. למען הסר ספק יובהר כי הפרה של התחייבותה כאמור בס"ק 16.3 לשטר הנאמנות, תהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות. על אף האמור לעיל, הפרת התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף בתנאים האמורים בהוראות ס"ק 5.1 לשטר הנאמנות ו/או הרחבה של אגרות החוב שלא על פי האמור בסעיף 3.6 או 5.4.4 לשטר הנאמנות, לפי העניין, תהווה עילה לפירעון מיידי ככל שלא תוקנה בתוך 7 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.
2.11	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים		
2.12	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים – ס' 7.1.12 לשטר הנאמנות	בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה בדיווח מיידי והחברה הקולטת (ככל שאיננה החברה), כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב. לעניין זה "מיזוג" -כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות, התשנ"ט – 1999. למרות האמור לעיל מיזוג בין חברות בנות מאוחדות של החברה בבעלות מלאה, וכן של חברות בנות מאוחדות של החברה בבעלות מלאה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג.
2.13	מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים – ס' 7.1.23 לשטר הנאמנות	בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה או חברות מאוחדות, בבעלותה המלאה של החברה, שבוצעה במהלך 12חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות, בבעלות מלאה של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 40% מסך הנכסים על פי דוחותיה

			הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על בסיס סולו מורחב. למרות האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 40% כאמור, לא תיחשב הפרה ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס (על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת בבעלותה המלאה) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות והכל בתחום פעילותה של החברה כמפורט בס"ק 7.1.13 0 לשטר הנאמנות.
2.14	התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים – ס' 7.1.13 לשטר הנאמנות	בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן או בתחום הנדל"ן וגם בתחום האנרגיה.
2.15	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים – ס' 7.1.4 לשטר הנאמנות	אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 30 ימי עסקים אך לא יותר מ- 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
2.16	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים – ס' 7.1.6 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

			המונח רוב הנכסים משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.17	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים – ס' 7.1.8 לשטר הנאמנות	אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן: (1) אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה או לנכסיה המהווים את מרבית הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה. (2) אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בס"ק (1) לעיל יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה. (3) אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לכינוס נכסים על כל או רוב נכסיה. המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.18	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים – ס' 7.1.9 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.
2.19	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים – ס' 7.1.26 לשטר הנאמנות	במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך
2.20	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	-
2.21	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים – ס' 7.1.11 לשטר הנאמנות	אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג העומד בתנאים הקבועים בסעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או

			צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה
2.22	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים*	*עילת פירעון מיידי מתקיימת אם ניתן צו. ראה סעיפים 7.1.4, 7.1.8 ו-7.1.11.2 לשטר הנאמנות.
2.23	הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים**	**עילת פירעון מיידי מתקיימת אם ניתן צוראה סעיף 7.1.11.2 לשטר הנאמנות.
2.24	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים – ס' 7.1.15; 7.1.26 לשטר הנאמנות	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 45 ימים ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. וכן - במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
2.25	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות החברה להרחבה של אגרות החוב שלא על פי האמור בסעיף 3.6 ו- 5.4.4 לשטר הנאמנות.
2.26	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	קיים – ס' 4 ו-7.1.2 לשטר הנאמנות	הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אי קיום אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
2.27	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	
2.28	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	קיים– ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	
2.29	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים – ס' 7.1.4 לשטר הנאמנות	מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
2.30	הפרת מצג מהותי	קיים – ס' 7.1.3 לשטר הנאמנות	אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

2.31	הפרת התחייבות ביחס לחלוקה (דיבידנד)	קיים – ס' 7.1.17 לשטר הנאמנות	ראה פירוט בסעיף 1.9 לעיל.
2.32	הפסקת דירוג	קיים – ס' 7.1.22 לשטר הנאמנות	אם הופסק על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את איגרות החוב של החברה, דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
2.33	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה	קיים – ס' 7.1.25	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

ג.) דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

ספרור	אמת מידה	סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
3.1	מינוף פיננסי – הון עצמי מינימאלי	ס' 7.1.16 לשטר הנאמנות	אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך ארבעה רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ₪;
3.2	מינוף פיננסי – יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות	ס' 7.1.18 לשטר הנאמנות	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה במשך ארבעה רבעונים רצופים על 0.8; למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה בכפוף וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף. לעניין סעיף זה שווי החזקות החברה משמעו הסכום המצרפי של נכסיה והכל כפי שמופיע בדוחות הכספיים סולו מורחב של החברה.
3.3	יחסי רווחי–ת - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO	ס' 7.1.19 לשטר הנאמנות	במשך שתי שנים קלנדריות רצופות היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף
3.4	יחסי נזילות	לא קיים	
3.5	יחסי יעילות תפעול–ת - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO	קיים – ס' 7.1.19 לשטר הנאמנות	ראה בסעיף 3.3 לעיל

5. <u>יתר תנאי אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז')</u>

לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') של החברה ראו שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') המצ"ב כ**<u>נספח ב'1</u>** ושטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') המצ"ב כ**<u>נספח ב'2</u>** לדוח הצעת המדף.

בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ו/או בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), לפי העניין, לבין הוראות דוח הצעת המדף, תגברנה הוראות שטר הנאמנות הרלוונטי. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה לא קיימת סתירה כאמור.

6. <u>ניכיון ומיסוי</u>

6.1. אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה, מוצעות לראשונה, בערכן הנקוב , ולפיכך ללא ניכיון.

6.2. במקרה של הרחבת סדרה, תפעל החברה בהתאם להוראות סעיף 3.5 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ושטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') (לפי העניין), ובהתאם לסעיף 6.10 ל**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

6.3. לתיאור הוראות המס שעשויות להיות רלוונטיות להשקעה באגרות החוב (סדרה יז') ובאגרות החוב (סדרה טז'), כפי שחלות במועד פרסום דוח הצעת המדף, ראו סעיף 6 ל**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

כמקובל בעת קבלת החלטות של השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה יז') ובאגרות החוב (סדרה טז') המוצעות מכוח דוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או באגרות החוב (סדרה טז') אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

7. <u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>

7.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.

7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. <u>דירוג אגרות החוב של החברה</u>

8.1. ביום 18 בספטמבר 2025 הודיעה מידרוג על מתן דירוג של Aa3.il באופק יציב לאגרות חוב חדשות מסדרה יז' ו-טז' בהיקף של עד 370 מיליון ש"ח ע.נ.[4] לפרטים ראו דיווח מיידי של מידרוג מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-070411), אשר המידע המופיע בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "**דוח מדרוג**").

8.2. ביום 18 בספטמבר 2025, נתנה מדרוג את הסכמתה לצירוף דוח מדרוג, לרבות בדרך של הפניה, לדוח הצעת המדף. הסכמת מידרוג לצירוף דוח מדרוג לדוח הצעת המדף מצורפת כ**<u>נספח ג'1</u>** לדוח הצעת המדף.

8.3. ביום 18 בספטמבר 2025 הודיעה Standard and Poor's Maalot (לעיל ולהלן: "**מעלות**") על מתן דירוג של ilAA- בתחזית יציבה לאגרות חוב חדשות מסדרה יז' ו-טז' בהיקף של עד 370 מיליון ש"ח ע.נ.[5] לפרטים ראו דיווח מיידי של מעלות מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-070465), אשר המידע בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "**דוח מעלות**").

8.4. ביום 18 בספטמבר 2025, נתנה מעלות את הסכמתה לצירוף דוח מעלות, לרבות בדרך של הפניה, לדוח הצעת המדף. הסכמת מעלות לצירוף דוח מעלות לדוח הצעת המדף מצורפת כ**<u>נספח ג'2</u>** לדוח הצעת המדף.

8.5. לפרטים בדבר התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז'), כתוצאה משינוי בדירוג, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה יז') ובשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), בהתאמה.

9. <u>היתרים ואישורים</u>

9.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') המוצעות, להנפקתן ולפרסום דוח הצעת המדף.

9.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 9.4 להלן.

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

9.4. רישום אגרות החוב (סדרה יז') ושל אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

9.4.1. בהתאם להנחיות הבורסה, הפיזור המזערי של החזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של כל אחת מהסדרות (יז' ו-טז') בנפרד, הוא 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח לפחות.

לעניין זה "**מחזיק**" ייחשב – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי

---

[4] הדיווח הנ"ל מהווה עידכון לדיווח מיידי של מידרוג מיום 8 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-067798), הכלול אף הוא בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפנייה ומהווה חלק בלתי נפרד מדוח מדרוג.

[5] הדיווח הנ"ל מהווה עידכון לדיווח מיידי של מעלות מיום 8 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-067736), הכלול אף הוא בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפנייה ומהווה חלק בלתי נפרד מדוח מעלות.

החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור. מודגש בזה כי רישום כל סדרה למסחר ייבחן בנפרד ללא כל קשר ותלות בסדרה האחרת.

9.4.2. שווי החזקות הציבור בכל אחת מסדרות אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה בנפרד, לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מסך של 36 מיליון ש"ח.

9.5. לאור דירוג אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז'), כמפורט בסעיף 8 לעיל, לא נדרשת החברה על פי הנחיות הבורסה לעמוד בדרישות ההון העצמי לאחר הרישום למסחר כפי שפורטו בהנחיות הבורסה. בכפוף לעמידה בתנאים הנזכרים בסעיף 9.4 לעיל, החברה תפנה לבורסה בתוך 3 ימי מסחר לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה יז') ואת אגרות החוב (סדרה טז').

9.6. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 9.4 לעיל לגבי ניירות הערך המוצעים או מי מהם, אזי תבוטל ההנפקה ביחס לסדרה שלגביה לא התקיימו דרישות הבורסה, וניירות הערך מאותה סדרה כאמור שיוצעו לא יוקצו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינם.

9.7. החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב (סדרה יז') ו/או את אגרות החוב (סדרה טז') שהנפקתם בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת המדף הבאים, ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו.

10. <u>תשלום אגרה</u>

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

11. <u>תמורת ההנפקה וייעודה</u>

11.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (לפי המחיר המזערי ליחידה), בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה ברוטו[6]	כ- 366,000 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה[7] בסך של	כ- 2,864 אלפי ש"ח [8]
בניכוי הוצאות אחרות בסך של	כ- 182 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	**כ- 362,954 אלפי ש"ח**

---

6 בהנחה שתירכש במסגרת המכרז מלוא הכמות המוצעת לציבור כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל.

7 ללא עמלת הצלחה אשר הינה בשיקול דעת החברה, ראה ה"ש 8 להלן.

8 ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, יוניקורן קפיטל בע"מ, קומפאס רוז קפיטל פ.א. בע"מ ו- י.א.צ. השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "**המפיצים**"), אשר הצהירו כי הם עומדים בתנאים על פי תקנות ניירות ערך (חיתום), התשס"ז-2007, ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה, יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.1% וכן עמלת הצלחה אשר עשויה להתווסף לפי שיקול דעתה של החברה ולא יותר מ-0.02%, והכל מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**עמלות ההפצה**"). עמלות ההפצה יחולקו בין המפיצים השונים לפי שיקול דעתה של ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יקבל עמלת ריכוז בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. למיטב ידיעת החברה, נתן חץ, מנכ"ל החברה ודירקטור בה, ורעייתו מחזיקים כ-15.76% בווליו בייס בע"מ שהינה בעלת השליטה בווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראו סעיף 3.8 לעיל.

11.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

התמורה שתתקבל מהנפקה זו תיועד למחזור חוב קיים ו/או למימון פעילותה השוטפת של החברה (לרבות ביצוע השקעות), בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ו/או הנהלת החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, יופקדו ויושקעו כספי תמורת ההנפקה על ידי החברה, כפי שתמצא לנכון. הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

12. <u>עדכונים לתשקיף המדף</u>

בהתאם לאמור בתקנה 4 לתקנות ההצעה, כלל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך הפנייה. ניתן לעיין בנוסח המלא של דיווחי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת maya.tase.co.il.

בהתאם לתקנה 4א לתקנות ההצעה, במועד חתימת הדוחות הכספיים, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם על הדוחות הכספיים של החברה.

13. <u>חברי הדירקטוריון</u>

הדירקטורים בחברה נכון ליום פרסום דוח הצעת מדף זה הינם ה"ה: אבירם ורטהים (יו"ר), נתן חץ, צבי אקשטיין (דח"צ), אילן גיפמן, סאמר חאג' יחיא (דח"צ), בת שבע משה (דירקטורית בלתי תלויה), רוני פטישי חילים (דירקטורית בלתי תלויה), שלומי שוב (דח"צ) ואדוה שרביט.

14. חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה:

הלשכה המשפטית

18 בספטמבר 2025

לכבוד
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן

ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ("החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024, נושא תאריך 17 באפריל 2024 (להלן: "**התשקיף**") ולדוח הצעת המדף העומד להתפרסם מכוחו (להלן: "**דוח הצעת המדף**"), בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה יז') ושל אגרות חוב (סדרה טז') של החברה (להלן, יחד: "**ניירות הערך המוצעים**"), הנני לחוות דעתי כדלקמן:

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

אני מסכים שחוות דעתי זו תיכלל בדוח הצעת המדף שיפורסם בחודש ספטמבר 2025.

_____
חנן פלדמוס, עו"ד
היועץ המשפטי
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

15. <u>חתימות</u>

<u>החברה</u>:

אלוני – חץ נכסים והשקעות בע"מ

<u>הדירקטורים</u>:

אבירם ורטהים

נתן חץ

צבי אקשטיין

אילן גיפמן

סאמר חאג' יחיא

בת שבע משה

רוני פטישי חילים

שלומי שוב

אדוה שרביט

נספח א' - פרטי הצעת אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז')

1. **<u>תיאור ההצעה לציבור</u>**

1.1 **<u>אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') - הצעה אחידה בדרך של מכרז על הריבית</u>**

אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') של החברה (בנספח זה: "**אגרות החוב (סדרה יז')**" ו-"**אגרות החוב (סדרה טז')**", בהתאמה) תוצענה לציבור בשני מכרזים נפרדים, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על הריבית, כמפורט להלן, כאשר הרכב כל יחידת אגרות חוב (סדרה יז') ו/או יחידת אגרות חוב (סדרה טז') (לפי העניין) ומחירה מפורטים בדוח הצעת המדף אשר נספח זה כלול בו (בנספח זה: "**דוח הצעת המדף**").

1.2 **<u>רשימת החתימות</u>**

רשימת החתימות לרכישת יחידות יז' ויחידות טז' תיפתח ביום כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (לעיל ולהלן: "**יום המכרז**" או "**יום הגשת הבקשות**") בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף ותיסגר ביום ובשעה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**").

1.3 **<u>הגשת הבקשות בשלב המכרז</u>**

1.3.1 את הבקשות לרכישת יחידות יז' ויחידות טז' במסגרת מכרז יז' ו/או מכרז טז' (בהתאמה) (להלן, יחד: "**הבקשות**") יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים לקבלת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו עד השעה 19:30 ביום המכרז.

1.3.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). הזמנות שתתקבלנה אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבלנה אצל רכז ההנפקה יותר משעה אחת לאחר מועד סגירת רשימת החתימות (היינו, לאחר 20:30 באותו היום), לא תיעננה על ידי החברה.

1.3.3 ביחס לאגרות החוב (סדרה יז') ולאגרות החוב (סדרה טז') –

א.) כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים (בשיעור שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז') או על שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין), וזאת במדרגות ריבית של 0.01%. דהיינו:

ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות יז' בשיעור ריבית של 5.70%, 5.69%, 5.68% וכן הלאה אך לא יותר משיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז').

וכן - ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות טז׳ בשיעור ריבית של 3.68%, 3.67%, 3.66% וכן הלאה אך לא יותר משיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה טז׳).

בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

ב.) כל מבקש יציין בבקשתו את מספר יחידות יז׳ ו/או יחידות טז׳ שהוא מבקש לרכוש ואת שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה יז׳) או לאגרות החוב (סדרה טז׳), לפי העניין. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית גבוה משיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה יז׳) או לאגרות החוב (סדרה טז׳) (לפי העניין), יראוה כבקשה שלא הוגשה.

1.3.4 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת יחידות יז׳ ו/או יחידות טז׳ הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי דוח הצעת המדף, של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי דוח הצעת המדף לבקשתו.

1.3.5 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

1.3.6 אם לא נקבעה מגבלה על כמות היחידות המירבית, אזי כל בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות של יחידות אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית המוצעת על פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף.

1.3.7 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.

תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב מהסדרה הרלוטית, נטו, לאחר תשלום עמלות ייעוץ, הפצה וריכוז וכן עמלת התחייבות מוקדמת, תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחברה.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה, כמפורט בסעיף 3 להלן.

1.3.8 "**מבקש**" או "**מזמין**" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות כמפורט בדוח הצעת המדף.

1.4 **<u>הליכי המכרז</u>**

הבקשות תועברנה על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה על ידי שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, יוצגו הבקשות שבכספות, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

1.5 **<u>קביעת שיעור הריבית האחיד ליחידה והקצאת היחידות למבקשים</u>**

1.5.1 כל יחידות יז' וכל יחידות טז' שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית קבועה אחיד (להלן: "**שיעור הריבית האחיד**"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות יז' ו/או הבקשות ליחידות טז' (לפי העניין) שנקבו בו, ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות יז' ו/או כל יחידות טז' (לפי העניין) המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעה זה.

הקצאת יחידות יז' והקצאת יחידות טז' (לפי העניין) תיעשנה כדלקמן:

1.5.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) יפחת מהמספר הכולל של יחידות יז' או יחידות טז', לפי העניין, המוצעות על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הנחיות הבורסה הרלוונטיות כאמור בסעיף 9 לדוח הצעת המדף, ובמקרה כזה, שיעור הריבית יהיה שיעור הריבית המירבי שנקבע בדוח הצעת המדף (לסדרה הרלוונטית). יתרת יחידות יז' ו/או יתרת יחידות טז', לפי העניין, שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא תונפקנה.

1.5.3 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית)– לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) – תענינה במלואן.

ג. בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) לבין

המספר הכולל של היחידות (מהסדרה הרלוונטית) הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

הקצאת יחידות יז' והקצאה יחידות טז' למשקיעים מסווגים תיעשה כמפורט בסעיף 3 לדוח הצעת המדף.

1.5.4 אם הקצאה כאמור בסעיף 1.5.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב המוצעות, כאמור בסעיף 9 לדוח הצעת המדף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים, והקצאה של היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית)– לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) – תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות (מהסדרה הרלוונטית) המוצעות לציבור, שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין בשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) לבין המספר הכולל של היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) הוגשו לחברה (כולל יחידות (מהסדרה הרלוונטית) שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

1.5.5 אם ההקצאה לפי סעיף 1.5.4 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות כמפורט בסעיף 9 לדוח הצעת המדף, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית)– לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) או בשיעור ריבית נמוך ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות (מהסדרה הרלוונטית) המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין בשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד (לסדרה הרלוונטית) ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות (מהסדרה הרלוונטית) שלרכישתן התקבלו התחייבויות ממשקיעים מסווגים).

1.5.6 היה וכתוצאה מהקצאה כאמור בסעיף 1.5.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, כמפורט בסעיף 9 לדוח

הצעת המדף, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש (לסדרה הרלוונטית) אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי (לסדרה הרלוונטית) ואשר יהיה שיעור ריבית לאגרת חוב הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את יחידות יז' ו/או את יחידות טז' (לפי העניין) המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, ובלבד שלמבקש לא תוקצינה יחידות יז' או יחידות טז' במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שנקב בבקשתו (להלן: "**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1.5.5 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

1.5.7 היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 1.5.6 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, יחול סעיף 4.4 להלן.

1.5.8 אם בהקצאת אגרות החוב (מהסדרה הרלוונטית) על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שייוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר שייקבע בדוח הצעת המדף (ביחס ליחידות יז' וביחס ליחידות טז', במחיר הנקוב בדוח הצעת המדף.

1.5.9 כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2. <u>הודעה על תוצאות ההנפקה</u>

2.1 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר יחידות יז' ומספר יחידות טז' שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית (ככל שהדין יחייב פרסום מודעה כאמור).

3. <u>החשבון המיוחד והקצאת היחידות</u>

3.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מודגש כי יפתח חשבון מיוחד נפרד בגין הנפקת אג"ח (סדרה יז') וחשבון מיוחד נפרד בגין הנפקת אג"ח (סדרה טז').

3.2 כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

3.3 המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה יז') ו/או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, שבקשות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף, ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.

3.4 היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 9 לדוח הצעת המדף, יעביר רכז ההנפקה לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:30 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יזיעו למשקיעים המסווגים ולמורשים לקבלת בקשות (ככל שיזיעו סכומים כאמור בהתאם לדוח הצעת המדף ולפי העניין), וזאת כנגד העברת התעודות בגין אגרות החוב (סדרה יז') ובגין אגרות החוב (סדרה טז') לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**").

3.5 אם בסיכום יום המכרז יתברר כי לגבי סדרת אגרות חוב (אחת או יותר) המוצעת לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור של אותה סדרה, ולא ייגבו כספים מהמזמינים ויחולו הוראות 4.4 להלן.

4. <u>אישור לרישום אגרות החוב המוצעות למסחר בבורסה</u>

4.1 לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תפנה החברה לבורסה בתוך שלושה (3) ימי מסחר בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה יז') ואת אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף.

4.2 המסחר באגרות החוב (סדרה יז') ובאגרות החוב (סדרה טז') המוצעות יחל סמוך לאחר רישומן למסחר.

4.3 רישום אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') המוצעות למסחר כפוף לקיום דרישות הוראות הבורסה לרבות דרישות בדבר פיזור מזערי ושווי מינימלי של החזקות ציבור, כמפורט בסעיף 9 לדוח הצעת המדף.

4.4 אם יתברר כי לא התקיימו הדרישות המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 4.3 לעיל לגבי אגרות החוב (סדרה יז') ו/או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, אזי תבוטל הנפקת יחידות יז' או יחידות טז' המוצעות, לפי העניין, ואגרות החוב (סדרה יז') ו/או אגרות החוב (סדרה טז') (לפי העניין) המוצעות כאמור לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע על כך החברה בדו"ח מיידי (בהתאם למועדים הקבועים בדין). החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב (סדרה יז') ואת אגרות החוב (סדרה טז') (לפי העניין) שהנפקתן בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת המדף הבאים ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

5. <u>תעודות אגרות החוב</u>

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב הכלולות ביחידות יז' או ביחידות טז', לפי העניין, שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 3 לעיל ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 4 לעיל.

תעודות אגרות החוב שתונפקנה תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות, לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המסים וההיטלים הכרוכים בכך על ידי המבקש.

6. <u>השלכות מיסוי</u>

האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין, כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק", כהגדרתם בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"[9] או כ"בעלי מניות מהותיים"[10], כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעה זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

6.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים:

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ממכירת נייר ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כרווח הון ריאלי וכשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר[11], בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "**בעל מניות מהותי**"), שיעור המס בגין רווח ההון הריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. על אף האמור לעיל, רווח הון במכירת נייר ערך שאינו צמוד למדד, יחוייב במס בשיעור שלא יעלה על 15% או 20% לענין בעל מניות מהותי. כמו כן, יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף כאמור בסעיף 6.6 להלן, בשיעור של 3%. מסכום הכנסתו החייבת העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2025) ובשיעור

---

[9] כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

[10] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[11] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

של 2% נוספים על הכנסתו החייבת ממקור הוני, העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2025) ואשר כוללת בין היתר הכנסות מרווח הון, שבח מקרקעין, הכנסות מדיבידנד, ריבית והפרשי הצמדה, דמי שכירות או מכירת מקרקעין כל עוד אלו אינם מגיעים לכדי עסק בידיו.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (לשנת 2025 – 23%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 9(2) לפקודה. בהתאם להוראות סעיף 129ג לפקודה, על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותם בפקודה, פטורים ממס על רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים וזאת אם רווח ההון אינו במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים, של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

במכירת מניות החברה שמקורן באגרות חוב שהומרו למניות כאמור, יראו כמחיר המקורי (לצורך חישוב רווח ההון במכירתן), את המחיר המקורי של אגרות החוב ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם (אם שולם) בעד המרתן למניות. כמו כן, יראו את יום רכישתן של מניות כאמור, כיום הרכישה של אגרות החוב.

6.2 **ניכוי במקור על רווח הון מניירות ערך**

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג- 2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מרווח הון**"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס, באמצעות חברי הבורסה, בשיעור של 25% ובנייר ערך שאינו צמוד, בשיעור של 15% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם (23% בשנת 2025). זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

כמו כן לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

6.3 **שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב המוצעות**

בהתאם לסעיפים 125ג(ב) ו- 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% על ההכנסה מריבית, לרבות דמי נכיון במקורם באגרת חוב צמודה למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, ובשיעור של 15% על ריבית לרבות דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור, החלים על יחיד, לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב שעליו משולמת הריבית; (3) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה – בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שרותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף כאמור בסעיף 6.6 להלן, בשיעור של 3% מסכום הכנסתו החייבת העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2025) ובשיעור של 2% נוספים על הכנסתו החייבת ממקור הוני, העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2025) ואשר כוללת בין היתר הכנסות מרווח הון, שבח מקרקעין, הכנסות מדיבידנד, ריבית והפרשי הצמדה, דמי שכירות או מכירת מקרקעין כל עוד אלו אינם מגיעים לכדי עסק בידיו.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט

לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרת חוב נסחרת בבורסה הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025).

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

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה:

(א) תושב החוץ הנו "בעל מניות מהותי"[12] בחבר בני האדם המנפיק, או

(ב) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק, או

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

יוצוין, כי הפטור האמור לעיל לא יחול גם לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

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

6.4 **<u>ניכוי במקור מהכנסות ריבית</u>**

בהתאם לתקנה 5(א) לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות החוב המוצעות הצמודות למדד, הינו 25% ועל אגרות החוב המוצעות שאינן צמודות למדד או שהנן צמודות בחלקן לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, 15%. כמו כן, לפי תקנה 6 לתקנות האמורות, לגבי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל. לגבי חבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (נכון לשנת 2025 – 23%)..

[12] כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה.

חרף האמור לעיל, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם), עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.
תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, פטורים מניכוי מס במקור, וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש.
חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו למחזיקי ניירות הערך, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב ינכה חבר הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון (ככל וישנם).
יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

6.5 האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

6.6 **מס על הכנסות גבוהות**

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 721,560 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3% על שיעורי המס האמורים לעיל. הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח (לשנת 2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין, שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), עולה על סך של 721,560 ₪ (נכון לשנת 2025), יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור (במצטבר עשוי המס הנוסף על פי סעיף 121ב לפקודה, להגיע ל- 5%) (להלן: "**מס יסף**").

6.7 **קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים**

ככלל, הפסדי הון ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיזוז רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). בשנת המס בה נוצר הפסד ממכירת ניירות הערך, שאילו היה רווח הון חייב במס (יחיד או חבר בני אדם), ניתן יהיה לקזזו כנגד רווח ההון הריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס בישראל, ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5), לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר.
בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על הריבית והדיבידנד מנייר הערך האחר אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף

126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם (23% בשנת 2025) ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) ו-125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (25% בשנת 2025). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

יש לציין כי בהתאמההפסד הון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך, לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים באותה שנה בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי (שכן שיעור המס החל עליו בגינן, עולה על 25%).

הפסד שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

6.8 **אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין ניירות הערך המוצעים**

בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון[13] בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון[12] יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

ככלל, בהיעדר הוראה אחרת מאת רשות המיסים, שיעור הניכיון ייקבע על פי ההפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין החלק בתמורת ההנפקה שתיוחס לאגרת החוב ככל שהפרש זה הינו חיובי.

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

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישלמו על ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

6.9 **הנפקת אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה טז') נוספות במסגרת הרחבת הסדרה הרלוונטית**

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה יז' ו/או מסדרה טז' במסגרת הרחבת הסדרה הרלוונטית, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה

[13] האמור רלבנטי רק במקרה של הנפקת אגרות חוב (סדרה יז') או אגרות החוב (סדרה טו') (לפי העניין) נוספות בניכיון.

סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלבנטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה יז') או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה האמורה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה יז') או אגרות החוב (סדרה טז'), לפי העניין, ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אג"ח ולהנפקתן של אופציות לאגרות חוב מאותה סדרה. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות. בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דוח הצעת המדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

נספח ב'1 – שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה יז')

שטר נאמנות אגרות חוב (סדרה יז')

תוכן העניינים

חלק ראשון – שטר נאמנות

סעיף	תוכן	עמוד
1	מבוא, פרשנות והגדרות	3
2	הנפקת אגרות חוב (סדרה יז'), תנאי הנפקה	6
3	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות	6
4	התחייבויות החברה	8
5	התחייבויות החברה לאי יצירת שעבודים	8
6	פדיון מוקדם של אגרות החוב	12
6.1	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה	12
6.2	פדיון מוקדם ביוזמת החברה בקרות אירועים לפירעון מיידי לפי סעיף 7	12
7	העמדה לפירעון מיידי	14
8	תביעות והליכים בידי הנאמן	17
9	נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה	18
10	סמכות לעכב חלוקת כספים	18
11	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	19
12	קבלות כהוכחה	19
13	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	19
14	השקעת כספים	19
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן	20
16	התחייבויות נוספות	21
17	באי כוח	22
18	הסכמים אחרים	22
19	דיווח על ידי הנאמן	22
20	שכר הנאמן	22
21	סמכויות מיוחדות	23
22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	24
23	שיפוי לנאמן	24
24	דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב	26
25	ויתור ופשרה	26
26	מרשם מחזיקי אגרות החוב	27
27	שחרור	27
28	פקיעת כהונתו של הנאמן	27
29	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	28
30	תחולת הדין והוראות החוק	28
31	סמכות שיפוט	28
32	נציגות דחופה	28
33	מענים	29
34	אחריות הנאמן	30
35	הסמכה למגנ"א	30

חלק שני – אגרת חוב – התנאים הרשומים מעבר לדף

סעיף	תוכן	עמוד
1	כללי	32
2	מועד פירעון קרן אגרות החוב	33
3	תנאי אגרות החוב	33
4	הריבית של אגרות החוב	33
5	עדכון הריבית על אגרות החוב	33
6	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	35
7	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	36
8	מרשם מחזיקי אגרות החוב	36
9	העברת אגרות החוב	36
10	תעודות אגרות החוב ופיצולן	36
11	פדיון מוקדם	36
12	הוראות כלליות	36
12.1	דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב	36

12.2	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או ומחזיק קשור	36
13	ויתור ופשרה	37
14	אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב	37
15	קבלות כהוכחה	37
16	החלפת תעודות אגרות חוב	37
17	העמדה לפירעון מיידי	37
18	בטוחות	37
19	הודעות	37

חלק שלישי – תוספת שניה - אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב - עמוד 38

נספח א'- נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת - עמוד 41

<u>ש ט ר נ א מ נ ו ת</u>

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025

ב י ן :

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
מבניין אמות אטריום, רחוב ז'בוטינסקי 2, רמת-גן
טלפון: 03-7521115
פקס: 03-7514730
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן :

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב 6770007
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל ודירקטוריון החברה החליט ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025 לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה יז') על פי שטר נאמנות זה ובהתאם לתשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024, נושא תאריך 17 באפריל 2024 ;

והואיל והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 (להלן: "**החוק**"), או כל דין אחר, או כל הוראת רשות מוסמכת, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק לשמש כנאמן להנפקת אגרות החוב;

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, כהגדרתן להלן, והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולהנפיק את אגרות החוב (סדרה יז');

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

והואיל והחברה מאשרת כי קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"**אגרות החוב (סדרה יז')**" או "**אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה יז') רשומות על שם של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם ובכפוף לדוחות הצעת המדף כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה על נספחיו השונים ולדוחות הצעת המדף ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה יז') בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה יז'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "**אגרות החוב**" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה יז') ולא לכלל אגרות החוב של החברה.
"**דו"ח הצעת המדף**" או "**דו"ח ההצעה**"		דו"חות הצעת המדף בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק, לפיו תיעשה מעת לעת, בין היתר, הצעת אגרות החוב (סדרה יז') ובהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים

לאותה הצעה לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

דירוג אגרות החוב - בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לדירוג אגרות החוב המשמעות המופרטת בטבלה להלן:

"AA" - (AA) בדירוג S&P מעלות או Aa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת את אגרות החוב.

"AA מינוס" - (AA-) (AA מינוס) בדירוג S&P מעלות או Aa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"A פלוס" - (A+) (A פלוס) בדירוג S&P מעלות או A1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

" A " - (A) בדירוג S&P מעלות או A2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב

"A מינוס" - (A-) (A מינוס) בדירוג S&P מעלות או A3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB פלוס" - (BBB+) (BBB פלוס) בדירוג S&P מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB" - BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB מינוס" - (BBB-) (BBB מינוס) בדירוג S&P מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

ככל שהחברה תדורג בסולם דירוג בינלאומי של S&P או Moody's או כל חברת דירוג אחרת אזי התאמת סולם הדירוג הבינלאומי לסולם הדירוג המקומי תבוצע על פי סעיף 5.1.7 של התנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב.

מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב מדורגות או תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לכל דבר ועניין הדירוג הגבוה ביותר שנקבע על ידי מי מחברות הדירוג ייחשב לדירוג הקובע בכל סעיף רלוונטי בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב.

"הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים השנתיים ו/או הרבעוניים המאוחדים של החברה המבוקרים ו/או המסוקרים על ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בהתאם לכללי החשבונאות ולפי הוראות החוק (אשר יכללו, בין היתר, את תיאור עסקי התאגיד (בדוחות השנתיים), דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, דוח המאזן, דוח רווח והפסד, תזרים מזומנים, דוח על השינויים בהון העצמי, ביאורים לדוחות הנ"ל וכל דוח נוסף בקשר לדוחות הכספיים ו/או ביאור לדוח שיש לערכו/לפרסמו לפי כללי החשבונאות ו/או החוק).

"הון" - סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת ההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

"הון עצמי" - סך כל ההון המיוחס לבעלי לבעלי המניות של החברה (ללא ההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה), אלא אם נאמר במפורש אחרת.

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה

מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב המשתתפים בהצבעה ללא קולות הנמנעים;

"**החוק**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**הנאמן**"	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מפעם לפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**"	-	תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש אפריל 2024 כפי שתוקן ו/או יתוקן מעת לעת;
"**חוב פיננסי נטו**"	-	פירושו, ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה – חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים, תאגידי ביטוח ולבעלי אג"ח על כל סוגיו ולכל גורם שעיסוקו העמדת הלוואות (למעט: (1) אג"ח להמרה אשר ביום הבדיקה קיימת כדאיות להמרתן למניות החברה (כלומר השווי הכלכלי של המניות הנובעות מההמרה גבוה בלמעלה מ-10% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב המומרות); ו/או (2) אופציות הניתנות למימוש למניות החברה; ו/או (3) מניות בכורה ככל שלא ניתנות לפדיון על ידי המחזיקים ולא קיימים תנאים בהם החברה נדרשת לבצע פדיון אלא ביצוע הפדיון נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה; ו/או (4) התחייבות "הסכם חכירה" המוצגת לפי תקן דיווח בינלאומי (IFRS) 16) והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות ובטוחות סחירות, ככל שאלה אינם מוגבלים בשימוש, לפי המאזן סולו מורחב של החברה.
"**חוק חדלות פירעון**"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח – 2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**יום עסקים**"	-	יום בו פתוחים מרבית הבנקים הגדולים בישראל לביצוע עסקאות;
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**"	-	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך, בקשר עם "אגרות החוב";
"**מיזוג**"	-	כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות, התשנ"ט – 1999. למרות האמור לעיל מיזוג בין חברות בנות מאוחדות של החברה, וכן של חברות בנות מאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג;
"**מרשם**"	-	מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
"**קרן**"	-	הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור;
"**סולו מורחב**"	-	דוח במתכונת שצורפה כנספח א' לדוח הדירקטוריון המתייחס לתאריך 31 בדצמבר 2024 (אשר פורסם ביום 11.3.2025) על מצב ענייני התאגיד והמהווה תמצית של החברה דוחותיה הכספיים המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט ההשקעה באמות, אנרג'יקס ו-BE המוצגות על בסיס אקוויטי. לשם הבהרה, חברות מאוחדות אחרות ככל שתהיינה יוצגו בדוח זה על בסיס אקוויטי.
"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	-	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"**תעודת אגרת החוב**"	-	תעודת אגרות החוב (סדרה יז'), אשר נוסחה מופיע בתוספת ראשונה לשטר זה כפי שיתפרסמו בדו"ח הצעת המדף;
FFO	-	מדד ה–FFO הריאלי המשמש את החברה ואשר החברה מפרסמת אותו בדוחותיה הכספיים כדוגמת מודל ה-FFO אשר פרסמה החברה בנספח ח' לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (עמ' 50 לדוח הדירקטוריון). לשם הבהרה, אין מדד זה בגדר המדד הנדרש לפרסום על ידי רשות ניירות ערך.

1.5. בכל מקום בו הוראות מחייבות, שאינן ניתנות להתנאה, של חוק החברות ו/או חוק ניירות ערך ו/או כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור יקבעו בהתאם להם.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף ו/או בתשקיף המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה, והכל בכפוף להוראות תקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת. החברה מאשרת כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה יז') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה יז') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

1.7. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. **<u>הנפקת אגרות חוב (סדרה יז'), תנאי הנפקה</u>**

2.1. אגרות החוב (סדרה יז'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב**"), עומדות לפירעון ב-9 תשלומים כדלקמן:

(א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו-

(ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

2.2. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר ייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב מסדרה יז'. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ב- 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית**"). מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ותשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. ראה גם סעיפים 3 ו- 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של התוספת הראשונה. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה בלבד, תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

2.3. הקרן והריבית של אגרות החוב אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו והן ישארו לא צמודות לאורך כל חיי אגרות החוב.

2.4. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בתשקיף, בדוחות ההצעה, בדוח המיידי בדבר הצעה פרטית ובאגרות החוב.

2.5. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה יז'), תורחב (סדרה יז') על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.6. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על ידי הציבור.

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

3. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות</u>**

3.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות של החברה, שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בשוק החופשי, בין בבורסה ובין מחוץ לה, בכל עת, "אגרות החוב" בכל מחיר שיראה לה, בלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שעדיין מוחזקות על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט לעיל. במקרה של רכישה זו על ידי החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות חברה בת, או תאגיד בשליטת החברה, תודיע על כך החברה בדוח מיידי (עם העתק לנאמן).
אגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תפקענה, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה. במקרה שאגרות החוב תירכשנה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות. החברה לא תהיה רשאית למכור את אגרות החוב שייקנו על ידה ואגרות החוב שתירכשנה על-ידי החברה תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה (בניגוד לאגרות חוב שתירכשנה על-ידי חברה בת או תאגיד בשליטת החברה אשר לא תמחקנה מהמסחר ולא תבוטלנה). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי חברה בת, תיחשבנה כנכס של חברת הבת.

3.2. חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטת בעל/י השליטה בחברה, ככל שיהיה/יהיו כאלה (במישרין או בעקיפין), תאגיד בשליטת אחד מהם (במישרין או בעקיפין), ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או של בעלי השליטה בה או בעל/י השליטה בחברה ו/או בן משפחתו ו/או תאגיד בשליטת מי מהם כהגדרת מונחים אלה בחוק או בתקנות שהותקנו על פיו (להלן בסעיף זה: "**מחזיק קשור**") רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת אגרות חוב מסדרת איגרות החוב. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור, עם היוודע על כך לחברה היא תודיע על כך בדו"ח מיידי ככל שחלה עליה חובה על פי הדין להודיע על כך, וכן תיתן הודעה על כך בכתב לנאמן לא יאוחר מ-2 ימי מסחר לאחר ידיעתה. החברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידם בתאריך שיבקש זאת

הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. אגרות החוב אשר יוחזקו כאמור על ידי מחזיק קשור, לא ימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו ההוראות שלהלן.

3.3. לעניין זכויות ההצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב על ידי מחזיק קשור כהגדרתו לעיל, ראה סעיף 11 לתוספת השנייה לשטר נאמנות זה.

3.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את אגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.2 להלן.

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

3.6. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מבעלי אגרות החוב, להגדיל את סדרת אגרות החוב (סדרה יז') הקיימות במחזור באותה עת ולהנפיק איגרות חוב נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ובין בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה בכל דרך אחרת), בתנאים כפי שתימצא לנכון (להלן: "**אגרות החוב הנוספות**"). אגרות החוב המונפקות על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף ואגרות החוב הנוספות (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב הנוספות כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה, ככל שכתבי אופציה יונפקו וימומשו. החברה תפנה לבורסה לניירות ערך בבקשה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות כאמור. יובהר כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר.

הוראות שטר נאמנות זה תחולנה גם על אגרות החוב הנוספות. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה יז'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה.

למרות האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית לבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה יז') במידה ויתקיים אחד מאלה: (1) הרחבת הסדרה האמורה תגרום להורדת דירוג הסדרה, לעומת דירוג הסדרה ערב ההרחבה, על פי אישור חברת הדירוג שיינתן לפני ההרחבה. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה בו דירוג הסדרה לאחר ההרחבה יהיה שווה או גבוה מ-A "פלוס"; (2) אם קמה ו/או בעקבות ההרחבה האמורה, תקום איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 להלן מבלי להתחשב בתקופת הריפוי; (3) אם החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 מבלי להתחשב בתקופת הריפוי (לשם הבהרה, במקרה שהחברה יצרה שיעבוד/ים קבוע/ים ראשון/ים בדרגה על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, בתנאים האמורים בסעיף 5.4 להלן על סעיפיו הקטנים, לא מתקיימת ההפרה של עילות ס"ק 7.1.18 ו- 7.1.19, והחברה לא תהא מנועה מלבצע את ההרחבה בגין ס"ק 3 זה) ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.4.4 להלן); (4) אם החברה איננה עומדת או בעקבות ההרחבה לא תעמוד באילו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר זה. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיבים רלוונטיים (בקשר לס"ק (3) זה לעיל, ככל שרלוונטי), טרם מועד המכרז לציבור (ככל שיתקיים) ובכל מקרה לפני ההרחבה האמורה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדירוג קודם למועד ההנפקה הנוספת. יובהר כי ככל שהחברה שעבדה נכסים לטובת אגרות חוב (סדרה יז'), היא תפעל לפי סעיף 5.4.4 להלן.

אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין או על פי שטר זה, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ו/או של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב אם בשל הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור יתקיימו איזו מהעילות לפירעון מיידי.

החברה תודיע לנאמן אודות הנפקה כאמור לעיל.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות את אגרות החוב הנוספות, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה העת.

היה ושיעור הניכיון אשר יקבע לאגרות החוב, בעקבות הנפקת אגרות החוב הנוספות יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת ואין בידי החברה אישור רשויות המס על מנגנון קביעת ניכוי במקור, תפנה החברה לרשויות מס הכנסה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב, על מנת לקבל את אישורן כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב, לפי שעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. באם לא יתקבל אישור כאמור טרם פרסום מסמך ההנפקה, החברה תודיע בדיווח מיידי, בדבר תוצאות ההנפקה לפני הנפקת אגרות החוב אשר תונפקנה כתוצאה מהגדלת הסדרה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. החברה תנכה מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים שבהם החברה תנכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הגדלת הסדרה. בכל מקרה, נישום, יהיה רשאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מהמס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהוא זכאי להחזר כאמור על פי דין.

3.7. אגרות החוב (סדרה יז') מאותו הסוג תעמודנה בדרגת ביטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בקשר עם התחייבות החברה עפ"י אגרות החוב (סדרה יז') בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

3.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף ו/או דו"ח הצעת מדף), ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב סדרות נוספות של אגרות חוב (לרבות ניירות ערך מסחריים (נע"מ)), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות חוב נוספות כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת וסדרה נוספת זו לא תהא מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה יז') וסדרה נוספת המגובה בבטחונות תהא עדיפה בעת פירוק בסדר הנשייה רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת. טרם הנפקת סדרה נוספת כאמור החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכיר בחברה כי זכויות הסדרה הנוספת בפירוק (כל עוד אינה מגובה בבטחונות) לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה יז') או עדיפות רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת המובטחת בבטחונות.

4. **<u>התחייבויות החברה</u>**

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף 4.1 זה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף 4.1 זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף 4.1 זה.

4.2. החברה מתחייבת בזה למלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה לרבות, (1) החברה מתחייבת לא לבצע חלוקה אשר תגרום לקיומה של עילה לפירעון מיידי במפורט בס"ק 7.1.17 להלן ; (2) החברה מתחייבת לא לבצע כל פעולה אשר במישרין ובסמוך לאותה פעולה ובעקבותיה תפר את העילות הפיננסיות המצויינות בס"ק 7.1.18 ו- 7.1.19.

5. **<u>התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים</u>**

5.1. החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת סדרה יז' על פי תנאי שטר זה, אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

5.1.1. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין מקורי המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 5.1 רישא לעיל.

5.1.2. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 15.7 לשטר, תצהיר החברה על עמידתה בהתחייבותה זו, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצרף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה.

5.1.3. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בס"ק 5.1 לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו בפנקס הרלוונטי. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תחולנה ההוראות כמפורט בסעיף 5.1.4 להלן.

5.1.4. תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) שינוסחו בנוסח לשביעות רצון הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין ;

ב. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות ;

ג. פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור ;

ד. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח לשביעות רצון הנאמן ;

ה. חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני חתומה במקור בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד עפ"י הדין החל בישראל, וכי השעבוד אכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות 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. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. אישור עורך הדין הנ"ל בדבר היות השעבוד פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור יימסר לנאמן גם ככל והחברה תיצור שעבוד שוטף נוסף לטובת צד שלישי בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל.

ו. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי או שנדרש באופן סביר על ידי הנאמן בהתאם לחוות הדעת שתימסר לו כמפורט בסעיף ה לעיל.

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 5.1 זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') או הצד השלישי, לפי העניין (להלן ביחד: "**הצדדים**") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יז') או הצד השלישי, 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 הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

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 אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

פרט לאמור לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

5.2. למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 5.1 לעיל.

5.3. יובהר כי אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה, או בשעבוד כלשהו.

5.4. יצירת שעבודים במקרה של התקיימות סעיפים 7.1.18 או 7.1.19 לשטר הנאמנות - החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיף 7.1.18 או בסעיף 7.1.19 ועד למועד בו יפסיקו להתקיים האירועים הנזכרים בסעיפים הנ"ל דהיינו עד המועד בו הסתיימה תקופת הריפוי בגין כל אחת מהעילות לפי סעיפים 7.1.18 ו-7.1.19, תהא החברה רשאית ליצור כדין שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכסים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשווי יתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 להלן) במועד יצירת השעבוד. שוויים של הנכסים המשועבדים לצורך יצירת השעבוד הנ"ל ייקבע לפי רישומם בדו"חות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר למועד יצירת השעבוד. החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה אודות התקיימות איזה מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.18 ו/או 7.1.19, בסמוך לאחר התקיימותם, כולל חישובים ואסמכתאות רלבנטיות. **מובהר ומודגש בזה כי לאחר יצירת השעבוד כאמור, שווי הנכסים המשועבדים לא יבחן ויכול שיהיה נמוך או גבוה מגובה ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב.** ביצעה החברה שעבוד כאמור יחולו הוראות אלה:

5.4.1. יצירת שעבודים על פי סעיף 5.4 זה הינה חלף ההוראות שנקבעו בסעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19, קרי כל עוד השעבודים על פי סעיף 5.4 הינם בתוקף לא תחולנה העילות לפירעון מיידי על פי סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 הנ"ל, גם אם יתרחשו האירועים שבסעיפים הללו. יצירת השעבודים ורישומם יעשה בהתאם לסעיף 5.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

5.4.2. החברה תהיה זכאית, להחליף מפעם לפעם את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בנכסים אחרים אשר ישועבדו בשעבוד/ים קבוע/ים ראשון/ים בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקים לכך ובלבד ששוויים של הנכסים המשועבדים החדשים לא יפחת מ- 110% משווי הנכסים המשוחררים מהשעבוד ביום ההחלפה/יצירת השעבוד החדש, וזאת לפי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, הן של השעבוד המוחלף והן של השעבוד החדש, במועד יצירת השעבוד החדש, ללא תלות בגובה יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב באותה עת. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע ההחלפה, הצהרה חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה בתחום הכספים בדבר ערכם הרשום של הנכסים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי החברה רשאית לבצע את ההחלפה כאמור גם במקרה בו שווי הנכסים המשועבדים לפני ההחלפה יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן).

5.4.3. בכל עת בה תפרע החברה תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב, ישחרר הנאמן מהשעבוד, בהתאם להוראות החברה, נכסים, כך ששוויים של יתרת הנכסים המשועבדים לאחר השחרור על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת מ-120% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן) (בס"ק זה: "**יתרת החוב**") למחזיקי אגרות החוב לאחר תשלום הקרן כאמור. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע השחרור כאמור, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של יתרת הנכסים המשועבדים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן, לרבות חישוב באקסל פעיל של הנתונים הרלוונטיים ובהם

יתרת החוב. במידה ולא ניתן לשחרר מהשעבוד חלק מהנכס המשועבד אזי תהא רשאית החברה להחליף נכס משועבד בנכס אחר, כך ששווים של יתרת הנכסים המשועבדים בתוספת הנכס המשועבד החדש, על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של 120% מיתרת החוב למחזיקי אגרות החוב לאחר תשלום הקרן כאמור. יובהר כי, לאחר יצירת השעבוד כאמור, שווי הנכסים המשועבדים לא ייבחן ויכול שיהיה נמוך או גבוה מ-120% מיתרת החוב, לא תהא החברה מחויבת לשעבד נכסים נוספים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

5.4.4. בכל עת בה תבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב שבמחזור אשר לה משועבדים נכסים על פי סעיף 5.4, תשעבד החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, נכסים נוספים, במידת הצורך, כך ששוויים של סך הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של 120% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן) למחזיקי אגרות החוב לאחר ההרחבה האמורה. החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של סך הנכסים המשועבדים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ועמידת החברה בתנאי שבסעיף זה לשביעות רצון הנאמן.

5.4.4.1. תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב הנוספות שהונפקו בהרחבת הסדרה בניכוי הוצאות ההרחבה תועבר מרכז ההנפקה אל הנאמן לחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) ולא תועבר לידי החברה אלא לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים בעקבות ההרחבה ולאחר שהועברו לידי הנאמן כל המסמכים הנזכרים בסעיף 5.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים, ובס"ק 3.6 לעיל לשביעות רצון הנאמן. קבלת מלוא תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה תחשב כקבלתה בידי החברה, והחברה תרשום את אגרות החוב נשוא ההרחבה למסחר, מיד לאחר שתקבל את אישור רכז ההנפקה על כך שתמורת ההנפקה נטו בגינן הופקדה בחשבון הנאמנות.

5.4.4.2. תמורת ההנפקה נטו תועבר לידי הנאמן כאמור אל חשבון נאמנות שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור המחזיקים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר כל זכויות החברה בו ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד קבוע ויחיד (על זכויות החברה בחשבון על תתי חשבונותיו), ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, וכן כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, על פירותיהם ישועבדו בשעבוד קבוע ויחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן: "**חשבון הנאמנות**") והנאמן יעבירה לידי החברה – בניכוי הוצאות הנאמן והוצאות ניהול החשבון, לרבות לענין פתיחתו וסגירתו ותשלומי חובה ככל שיחולו לרבות עמלות - לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים, כאמור, לשביעות רצונו. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד.

החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתו רישומו ומימושו של השעבוד הנ"ל.

5.4.4.3. כל עלויות פתיחת וניהול החשבון האמור וסגירתו יחולו על החברה. הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות ינוהלו ע"י החברה על-פי שיקול דעתה של החברה ועל פי מדיניות השקעה שהחברה תקבע ותודיע לנאמן בכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהשקעות כאמור תהיינה בהתאם להוראות סעיף 14 לשטר זה. הנאמן יתן את הסכמתו לביצוע מדיניות ההשקעות כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד לה. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

5.4.5. החברה תהא רשאית לשעבד עבור מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 5.4 זה, נכסים אשר בבעלותה ו/או בבעלות חברה בת בבעלות מלאה שלה ("**חברת בת**"). יובהר כי ככל שהנכס שישועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים יהיה בבעלות חברה בת של החברה, תתחייב החברה הבת בכתב באופן בלתי חוזר כלפי הנאמן בנוסח המצ"ב לשטר הנאמנות כ<u>**נספח א'**</u>, לפעול על פי כל המתחייב ממנה מהוראות שטר נאמנות זה ביחס לנכס משועבד, לרבות מתן אינפורמציה הדרושה על מנת שהחברה תוכל לעמוד בהוראות הגילוי ביחס לנכס המשועבד, כמפורט בשטר זה להלן. כמו כן, במקרה כאמור, ינוסחו מסמכי השעבוד בהתאם לכך ולשביעות רצון הנאמן ותועבר לנאמן, נוסף למסמכים המפורטים בסעיף זה לעיל ולכל מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירת ורישום השעבוד בהתאם לנכס הרלוונטי, החלטת דירקטוריון חתומה של החברה הבת בה נוצר השיעבוד, המאשר את יצירת השעבוד האמור. לרבות אישור עורך דין, שההחלטה על יצירת השעבוד התקבלה בחברת הבת כדין באורגנים הרלוונטיים ועל פי הפרק החמישי בחלק השישי בחוק החברות. מובהר בזאת כי:

5.4.5.1. שיעבודים שיווצרו ע"י חברת בת, ככל שיווצרו, יווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת חברת בת על ההתחייבות שבנספח א' לשטר נאמנות זה כדי להטיל על חברת הבת אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבוד שיועמד כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבוד כאמור, לא יחולו על חברת הבת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

5.4.5.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבוד בגין הנכס שישועבד כאמור לעיל ישמש למילוי כל התחייבויות חברת הבת על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברת הבת מכוח שטר זה.

5.4.5.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבוד על הנכס המשועבד הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברת הבת (NON RECOURSE), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבוד כאמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מחברת הבת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבוד.

5.4.5.4. הנאמן יודיע לחברה על החלטת האסיפה של מחזיקי אגרות החוב על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או בדבר מימוש השעבוד לפני שיפנה לחברה הבת במקרה של כוונה לממש את השעבוד.

5.4.5.5. החברה אינה מוותרת על כל טענה ביחס לשעבוד ו/או מימושו, למרות היות הנכס המשועבד נכס בבעלות חברה בת שהינה החברה המשעבדת, והיא תהא רשאית להעלות כל טענה בעניין זה לרבות כל טענה כאילו היא הייתה החברה המשעבדת.

5.4.6. כל זכויות החברה (או החברה הבת במקרה בו הנכס המשועבד הינו בבעלות חברה בת) בנכסים המשועבדים, מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בבעלותה באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה, זכויות לדיבידנד ו/או זכויות אחרות של הנכס המשועבד ובלבד שהחברה לא תפעל לתיקון תקנון ההתאגדות של החברה שניירות הערך שלה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב באופן שיהיה בו כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק מודגש בזה כי כל עוד לא התקבלה החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר זה, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם, הנאמן יהיה חייב לשחרר לחברה/לחברה הבת (לפי העניין) מהשעבוד את הפירות בגין הנכסים המשועבדים (לרבות אך לא רק דיבידנדים, מניות הטבה, זכויות וכיוצ"ב) אשר יתקבלו בידיו, ככל שיתקבלו.

5.4.7. השעבוד ירשם ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר כפי שיידרש על פי דין לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב). במידת הצורך וככל ששועבדו לטובת הנאמן מניות ולבקשת החברה, ימציא הנאמן לחברה כתב מינוי (Proxy) המייפה את כוחה של החברה (או החברה הבת, לפי העניין) להצביע בשמו ובמקומו של הנאמן, בגין המניות המשועבדות, באסיפות כלליות מכל סוג שהוא ובכל אסיפה נדחית של אסיפות אלה לרבות באמצעות כתבי הצבעה, הצבעה אלקטרונית או בכל דרך אחרת על פי דין. כתב מינוי זה יהא בתוקף החל ממועד שעבוד המניות או בקשת החברה לקבלת האישור כאמור והוא יהא ניתן לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה, רק לאחר קבלת החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש בטוחות או בדבר מינוי כונס נכסים למימוש השעבוד, לפי המוקדם. לשם הבהרה, הבעלות על המניות תישאר על שם החברה (או החברה הבת לפי העניין) בכל תקופת השעבוד.

5.4.8. החברה (או חברת בת) תהא רשאית למכור את הנכסים ששועבדו על פי הוראות סעיף 5.4 זה, כולם או חלקם, כנגד תמורת מזומן, ובלבד שבד בבד עם המכירה כאמור תופקד תמורת המכירה בניכוי המס והוצאות אחרות שיחולו על עסקת מכירת הנכס (להלן: "**התמורה נטו**") ישירות בחשבון הנאמנות. הסכם המכר יכלול הוראה לפיה מלוא התמורה נטו המופקדת בגין הנכס, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. קודם להעברת התמורה נטו המופקדת לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר. הנאמן יעביר את התמורה נטו לידי החברה לאחר שעבוד נכסים על ידה בהתאם למנגנון המצויין בס"ק 5.4.2. יובהר כי החברה רשאית לבצע מכירה כאמור גם במקרה בו התמורה נטו בצירוף שווי יתרת הנכסים המשועבדים יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בס"ק 6.2.1(2) להלן).

5.4.9. לחברה הזכות לבטל את השעבודים שנוצרו על פי סעיף 5.4 זה, אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (1) יחס החוב הפיננסי לשווי החזקות החברה בהתאם לדוחות הכספיים נמוך מ- 0.7 במשך ארבעה רבעונים רצופים; (2) יחס החוב הפיננסי ל – FFO של החברה נמוך מ- 20 על פי הדוח השנתי האחרון אשר פרסמה החברה; ו- (3) לא מתקיימת עילה אחרת, על פי שטר נאמנות זה, להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, בצירוף חישובים רלבנטיים ואסמכתאות רלבנטיות בנוסח לשביעות רצון הנאמן. עם ביטול השעבודים יחולו הוראות סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 מחדש.

5.4.10. הנאמן יהיה חייב לחתום על כל מסמך לשם יישום סעיף 5.4 זה לרבות מסמכי שעבוד, מסמכי שחרור שעבוד, כתב מינוי (Proxy), החלפת שעבודים וכיוצא בזה שיהיה בנוסח לשביעות רצונו ללא אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

5.4.11. החברה תודיע בדוח מיידי 14 ימים מראש על כל יצירת ורישום שעבוד כאמור לטובת הנאמן עבור בעלי אגרות החוב, שינוי בשעבוד, שחרור שעבודים ועל תקפותם או השעיית תקפותם של הוראת סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 להלן. במסגרת הדוח המיידי האמור תיתן החברה מידע בקשר לנכס המשועבד לפי הוראות החוק, לפי הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת, על פי דין, ביחס לנכסים המשועבדים בצירוף הערכת שווי של הנכס המשועבד (ועדכונה, ככל שיידרש), הכל לפי העניין.

5.4.12. כל עוד השעבודים יישארו בתוקף, תכלול החברה מידע במסגרת הדוחות הכספיים על פי הנדרש בס"ק 5 ו- 6 בתוספת השמינית בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (**"התוספת השמינית"**) וגילוי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבע בעמדה משפטית 15-104 של סגל הרשות בנושא "אירוע אשראי בר דיווח" מחודש אוקטובר 2011 וכפי שיידרש מעת לעת על פי דין ו/או הוראות רשות מוסמכת.

5.4.13. במקרה של יצירת שעבודים קבועים על נכסי החברה (ו/או נכסי חברת בת) תמציא החברה לנאמן מסמכים ואישורים כמפורט בסעיף 5.1.4 לעיל (ובמקרה שמיקום הנכס המשועבד הינו בחו"ל – יומצאו האישורים על ידי החברה לנאמן תוך 21 יום (במקום 14 יום), בשינויים המחוייבים, ובין היתר תתייחס חוות דעת עורך הדין הנזכרת בס"ק 5.1.4 (ו) לעיל, אשר תינתן על ידי עורך דין הבקיא בדין הרלוונטי החל על הנכס המשועבד וכן על החברה המשעבדת (ככל שחברה זו אינה מאוגדת בישראל) למהות הזכויות של החברה המשעבדת בנכס המשועבד.

5.5. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ולא יערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע (בין היתר על ידי חתימתו על שטר זה), באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ובדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6. <u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>

6.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

לאחר רישום אגרות החוב למסחר בבורסה, אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה יז'), פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יז') ותפעל כדלקמן:

(א) תוך 45 יום מהחלטת דירקטוריון הבורסה בדבר מחיקת אגרות החוב מהרישום למסחר, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה יז') לפדותן.

(ב) ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני (2) עיתונים יומיים נפוצים המופיעים בישראל בשפה העברית ובדו"ח מיידי במערכת המגנ"א. החברה תשלם למחזיק אגרות החוב (סדרה יז') את ערכן המתואם של אגרות החוב דהיינו, הקרן בתוספת ריבית על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שנצברה מהמועד שלאחר היום האחרון שבגינו שולמה הריבית ועד למועד הפדיון המוקדם ותחושב לפי 365 ימים בשנה. ההודעה תימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים של אגרות החוב (סדרה יז').

(ג) מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה יז') בלבד שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר מחיקה כאמור, יחול, לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ- 45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

(ד) קביעת מועד פידיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפידיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפידיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

6.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה בקרות אירועים לפירעון מיידי לפי סעיף 7</u>

ככל שחלו אילו מהאירועים בס"ק (1) ו- (2) להלן ובמהלך התקופות המפורטות בהם בלבד ובכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות והנחיות רשות ניירות ערך, תקנון והנחיות הבורסה וחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח - 2018, לרבות לעניין העדפת נושים, וכל עוד: (א) הומצא לנאמן אישור של החברה חתום כדין לפיו דירקטוריון החברה בחן וקבע כי לא קיימת אינדקציה לחשש סביר לחדלות פירעון של החברה; וכן- (ב) ההון העצמי של החברה (על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו) חיובי; החברה תהא רשאית ביוזמתה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב ("**פדיון מוקדם**"), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות רשות ניירות ערך על פי דין ולהוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי; ואלה המקרים:

(1) במקרה בו חלה תקופת הריפוי של אחד מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.10 ו- 7.1.15 להלן;

(2) במקרים הנזכרים להלן:

(א) בסעיף 7.1.16 למעט במקרה בו יחול האירוע כתוצאה ישירה מחלוקת דיבידנד;

(ב) בסעיף 7.1.18 למעט ככל שהיחס הנזכר בס"ק 7.1.18 (1) יעלה על 1;
(ג) בסעיפים 7.1.19 ו- 7.1.20;

יובהר כי, זכות החברה לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל מ-30 ימים לאחר רישומן למסחר של אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה, תקום החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיפים הנ"ל, וזאת בטרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי האירועים הנ"ל, ועד למועד בו יפסיקו להתקיים האירועים הנזכרים בסעיפים הנ"ל.

במקרה בו תקום הזכות לפדיון מוקדם לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מסירת הודעת החברה בדבר הפדיון המוקדם כאמור בס"ק 6.2.3 להלן, יועבר לידי הנאמן אישור של נושא משרה בכיר בחברה המאשר כי חלות נסיבות המאפשרות פדיון מוקדם על פי הוראות סעיף זה, בצירוף החלטת דירקטוריון החברה, לרבות – ככל שרלבנטי - חישוב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות, כאמור לעיל , הכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, תחולנה ההוראות הבאות:

6.2.1. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם יהיה מורכב מהגבוה מבין שווי שוק או יתרת החוב, כמוגדר להלן:

(1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב בבורסה בסוף יום המסחר שבו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או – (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם והכל לאחר התאמות ריבית ככל שיום ה-X הינו בתקופה הנ"ל, דהיינו מחיר מתואם ("**שווי שוק**"); או –

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, היינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספת ריבית לפי סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף, ככל שתחול) ("**יתרת החוב**"), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הע.נ. שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

6.2.2. [בוטל]

6.2.3. עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר הפדיון המוקדם, החברה תמסור הודעה בדבר הפדיון המוקדם (מלא או חלקי) למחזיקי אגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א, וכן תעביר העתק לנאמן. הדוח המיידי יכלול את הפרטים הבאים: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית (לרבות כל הרחבותיה, ככל שיהיו); (3) עדכון שיעור הפרעונות שנותרו במונחי הסדרה המקורית; (4) סכום הפדיון המוקדם (כשהוא מחולק לסכום בגין הקרן ולסכום בגין הריבית); (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון מוקדם; (6) שיעור הריבית בפדיון החלקי של החלק הנפדה; ו- (7) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת.

6.2.4. התשלום בגין כל פדיון מוקדם יבוצע בתשלום אחד אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב לאחר מתן הודעה כאמור בס"ק 6.2.5 להלן.

6.2.5. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה יז') שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר פדיון מוקדם כאמור, יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר 45 יום מהתאריך הנ"ל, ובכפוף לס"ק 6.2.6 להלן. בדוח המיידי על פדיון מוקדם, תפרסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן כאמור עד למועד הפדיון המוקדם בהתאם לאמור בסעיף 6.2.1 ו- 6.2.3 לעיל.

6.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלום הריבית.

6.2.7. החברה לא תבצע יותר מפדיון מוקדם אחד מדי רבעון קלנדרי.

6.2.8. ההיקף המזערי של פידיון מוקדם יהיה סך של 5 מיליון ש"ח.

6.2.9. החברה לא תבצע פדיון מוקדם חלקי אם סכום הפרעון האחרון של אגרות החוב יפחת מסך של 3,200,000 ש"ח.

6.2.10. נקבע מועד פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לפדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

6.2.11. תשלום הקרן והריבית יבוצע למחזיקי אגרות החוב אשר יהיו רשומים במרשם במועד הקובע, כנגד החזרת התעודה לחברה.

6.2.12. פדיון מוקדם של אגרות חוב לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

6.2.13. פדיון מוקדם לחלק מיתרת אגרות החוב יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב.

6.2.14. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למחזיקי אגרות החוב לא תהייה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב בתקופות הריפוי המצויינות בס"ק 7.1 להלן.

6.2.15. למען הסר ספק, רכישת איגרות חוב בשוק החופשי כמפורט בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל לא תחשב פדיון מוקדם יזום לעניין סעיף 6.2 זה.

6.2.16. לשם הבהרה, בעת פידיון מוקדם חלקי, החברה תשלם את הריבית שנצברה רק על החלק שנפדה בפדיון החלקי המוקדם ולא על היתרה הבלתי מסולקת.

7. **<u>העמדה לפירעון מיידי</u>**

7.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן יחולו ההוראות שבסעיף 7.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

7.1.1. אם החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב או שטר נאמנות זה בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.

7.1.2. אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה. למען הסר ספק יובהר כי הפרה של התחייבותה כאמור בס"ק 16.3, תהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות.
על אף האמור לעיל, הפרת התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף בתנאים האמורים בהוראות ס"ק 5.1 ו/או הרחבה של אגרות החוב (סדרה יז') שלא על פי האמור בסעיף 3.6 או 5.4.4 לעיל, לפי העניין, תהווה עילה לפירעון מיידי ככל שלא תוקנה בתוך 7 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.

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

7.1.4. אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.5. [בוטל]

7.1.6. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או מומש שעבוד על נכסי החברה (כולם או רובם) או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); 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 ס"ק זה המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.

7.1.7. [בוטל].

7.1.8. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.8.1. אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה או לנכסיה המהווים את מרבית הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה.

7.1.8.2. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בס"ק 7.1.8.1 לעיל יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה.

7.1.8.3. אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לכינוס נכסים על כל או רוב נכסיה.
לעניין ס"ק 7.1.8 זה, המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.

7.1.9. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.

7.1.10. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים במועד הנדרש ממנה על פי דין, ולא תיקנה זאת תוך 30 ימים ממועד זה או בתום מועד אחר שאושר על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.

7.1.11. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.11.1. [מבוטל]

7.1.11.2. אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי

החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג העומד בתנאים הקבועים בסעיף 7.1.12 ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב (סדרה יז') על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.12. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירו החברה והחברה הקולטת (ככל שאיננה החברה) בדיווח מיידי, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב. לעניין זה מיזוג משמעו מיזוג כהגדרתו בסעיף ההגדרות.

7.1.13. בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן או בתחום הנדל"ן וגם בתחום האנרגיה.

7.1.14. אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (בס"ק זה: "**הסדרה הנסחרת**") או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה "**סדרת אגרות חוב מהותית אחרת**" ו- "**הלוואה מהותית אחרת**" משמעו סדרת אגרות חוב (אחת או יותר) שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה (אחת או יותר) שיתרת הערך ההתחייבותי שלה או יתרתה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה (במצטבר) 10% (ובמקרה בו לחברה קיימות הלוואות ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) – 12.5%) או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס סולו מורחב, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 280 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר נאמנות זה, לפי הגבוה. לעניין זה "**התחייבויות פיננסיות**" – התחייבויות החברה כלפי גופים בנקאיים או מוסדיים וכן מחזיקי אגרות חוב של החברה במחזור.
מוסכם כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו כסדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית אחרת.

7.1.15. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, והשעיה לא בוטלה בתוך 45 ימים ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

7.1.16. אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך ארבעה רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.17.1. החברה תכריז על חלוקה בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מהחלוקה, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.6 מיליארד ש"ח.

7.1.17.2. החברה תכריז על חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17.3. ביצוע חלוקה על ידי החברה יגרום להפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות של החברה לפי שטר זה ולפי תנאי אגרות החוב.

לעניין סעיף 7.1.17 זה:

א.) המונח "הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר. יובהר כי ככל שהחברה לא חילקה את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסויימת, תועבר יתרת הסכום האמור לשנים הבאות.

ב.) המונח "רווח ממימוש נכסים" משמעו עודף התמורה (ככל שיהיה), מעבר לעלותם ההיסטורית של הנכסים אשר מומשו.

ג.) המונח "חלוקה" כמשמעו בחוק החברות וכן רכישת מניות של החברה על ידי החברה ו/או חברה בבעלות מלאה של החברה.

החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, בדבר עמידתה בתנאים המפורטים לעיל וזאת לפחות 7 ימים טרם ביצוע חלוקת דיבידנד.

על אף האמור, במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, ככל שהחברה תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 7.1.17.3 זה לעיל במסגרת הדיווח המיידי בדבר ביצוע הרכישה העצמית ייחשב הדבר כמסירת אישור לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

7.1.18. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה במשך ארבעה רבעונים רצופים על 0.8; למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה בכפוף וכמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

לעניין סעיף זה שווי החזקות החברה משמעו הסכום המצרפי של נכסיה והכל כפי שמופיע בדוחות הכספיים סולו מורחב של החברה.

7.1.19. במשך שתי שנים קלנדריות רצופות היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

7.1.20. אם דירוג אגרות החוב הנו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים. על אף האמור, ככל שדירוג אגרות החוב הינו נמוך מ BBB מינוס כתוצאה מהורדת דירוג טכני בלבד (כהגדרת המונח בסעיף 5.1.8 בתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף) לא תקום עילה לפירעון מיידי על פי סעיף זה. למען הסר ספק, במקרה של הפסקת דירוג יחול ס"ק 7.1.22 להלן.

7.1.21. [בוטל]

7.1.22. אם הופסק על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את איגרות החוב של החברה, דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

7.1.23. בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; לעניין ס"ק זה, "**מכירה של רוב נכסי החברה**" פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה או חברות מאוחדות, בבעלותה המלאה של החברה, שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות, בבעלות מלאה של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על בסיס סולו מורחב. למרות האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תיחשב הפרה ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס (על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת בבעלותה המלאה) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות והכל בתחום פעילותה של החברה כמפורט בס"ק 7.1.13.

7.1.24. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (נשוא שטר זה) במועדן.

7.1.25. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.26. במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

מובהר כי:

7.1.27. למען הסר ספק מודגש ומובהר בזה כי פנייה של החברה לבעלי אגרות החוב (סדרה יז'), כולם או חלקם, בהצעה לרכוש מהם את אגרת החוב שבבעלותם במזומן או בדרך של הנפקת אגרות חוב חלופיות לא תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב על פי סעיף 7 זה. ראה גם הוראות הסיפא של סעיף 7.1.11 ראה גם סעיף 5.1.8 לתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף שבתוספת הראשונה.

7.1.28. במידה ויחול שינוי מהותי בכללי החשבונאות המקובלים, ייושמו המבחנים הרלוונטיים בסעיף 7.1 זה לעיל על פי דוחות כספיים הערוכים על פי כללי החשבונאות המקובלים טרם השינוי המהותי הנ"ל והחברה תפרסם, יחד עם דוחותיה הכספיים או במסגרתם, דוח פרופורמה תמציתי (ללא ביאורים) של הדוחות טרם השינוי המהותי הנ"ל.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה (ככל שנקבעה) בשטר נאמנות זה לתיקון האירועים האמורים והאירוע/ים לא תוקן/ו:

7.2.1. יזמן הנאמן ואם לא עשה כן, לדרישת מחזיק/ים מעל 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף קטן 7.2.5 להלן) ואשר על סדר יומה יהיה קבלת החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא, היינו, האצה ו/או מימוש בטוחות ככל שניתנו בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל, ככל שיהיו תקפים.

7.2.2. החלטת מחזיקים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפירעון מיידי, תתקבל באסיפת מחזיקים, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות 50% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור, או באסיפה נדחית בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית, לפי העניין) ברוב רגיל ללא קולות הנמנעים.

7.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות ככל שניתנו.

7.2.4. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין 21 הימים האמורים (בסעיף קטן 7.2.1 לעיל) ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, הנאמן ינמק בדוח בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב את הסיבות להקדמת מועד הכינוס כאמור.

7.2.5. הנאמן ו/או המחזיקים לא יעמידו את אגרות חוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו), אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן ; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 זה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור, ישלח על ידי מזמן האסיפה לחברה (ולנאמן, אם הוא אינו מזמן האסיפה) מייד עם פרסום הודעת הזימון במערכת המגנ"א, ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על הכוונה לפעול כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הנאמן להודיע בכל מקרה לחברה בתוך זמן סביר על החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או על ההחלטה בדבר מימוש הבטוחות (ככל וניתנו) ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

7.2.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בטרם יגיש הנאמן לבית המשפט בקשה לפתיחת הליכים כאמור בסעיף 35ח(ד2ב)(1) לחוק, יכנס הנאמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר אישור הגשת הבקשה האמורה.

7.3. [בוטל].

7.4. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו לרבות מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על פי סעיף 15 לשטר זה או בכל דרך אחרת בה הגיע המידע לידיעת הנאמן. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

7.5. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפרטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

8. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

8.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית (אך למעט לעניין העמדה לפירעון מיידי שאז תחולנה הוראות סעיף 7 לעיל), יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו ויהיה חייב לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לאחר מתן הודעה בכתב לחברה של 7 ימים לפחות, אך לנאמן זכות לקיצור המועד למתן הודעה לחברה ואף לא לתיתה אם הנאמן בדעה כי כתוצאה מדחייה עלולים להיפגע התשלומים למחזיקי אגרות החוב ו/או זכויותיהם, לנקוט, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון לשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות חוב, הגנה על זכויותיהם ולשם אכיפת ביצוע כל התחייבות אחרת של החברה על פי שטר הנאמנות. בכפוף להוראות כאמור לעיל ולהלן, יהיה הנאמן חייב לעשות כן לפי דרישת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות חוב. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או לא הוחלט על מימוש בטוחות ו/או לא מומשו בטוחות (ככל שניתנו), והכל להגנת זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף לכל דין. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל ותאושר רק בהתאם להוראות סעיף 7.2 לעיל ולא מכח סעיף 8.1 זה.

8.2. על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות הדין לרבות לעצם הזכות להגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כמשמעו בחוק.

8.3. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהודעה לחברה לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור ו/או הנובע משטר זה.

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

8.5. הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות ו/או במקרה והשיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.6. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי ו/או טרם מימוש בטוחות (ככל שניתנו), לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. **<u>נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה</u>**

9.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן (למעט שכר טרחתו) בכל דרך שהיא, לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפויות הבא:

ראשית – לסילוק ההוצאות התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו באופן סביר על ידי הנאמן, הוטלו עליו או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו.

שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן);

שלישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן ראשית, למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בהוצאות כפי חלקם היחסי (כמפורט בסעיף 23.4.2 להלן);

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה רגילה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לפי סדר העדיפות הבא:

ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות, פרי פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידם, פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם, פרי פסו, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

ואת העודף במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.

תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב, כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, אם תהיינה כאלה, בהתאם להוראות הדין.

9.2. הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) 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 לעניין ביצוע התשלום של הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, אליהם במועדו אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

עד לא יאוחר מארבע ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הריבית הרלוונטי, ממנו יופחת סכום המימון, תפרסם החברה דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקי אגרות החוב במסגרת התשלום הרלוונטי.

ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון.

בנוסף תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ₪ (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזה כי החברה תעביר לנאמן את "התשלום הרלוונטי" רק במועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

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.

10. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

10.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור בסעיף 9, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 14 לשטר הנאמנות, אך בכל מקרה יחלק הנאמן את יתר הכספים המופקדים בידו על פי הוראות סעיף 9 לעיל במוקדם מבין המועדים הבאים: (1) יתרת הסכום המופקד הינה 1 מיליון ש"ח או יותר. (2) ביחד עם התשלום הראשון של הריבית או הקרן למחזיקי אגרות החוב, המשולם לאחר קבלת הסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל. (3) לאחר העמדתן לפירעון מיידי לפי סעיף 7 לעיל.

10.2. על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות ממיליון ש"ח.

10.3. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את התשלום למחזיקי אגרות החוב והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.
10.4. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הכספים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מהסך של 1,000,000 ש"ח כאמור.

11. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**
11.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 9 ו- 10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.
לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.
11.2. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו ואילו המחזיק באגרת החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית.
11.3. החברה תפקיד אצל הנאמן, תוך 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון האיגרת.
11.4. הנאמן ישקיע כל סכום שהופקד בשמו ולפקודתו באופן המפורט בסעיף 14 להלן.
11.5. הנאמן ישלם לכל מחזיק אגרת חוב שעבורו הופקדו כספים כאמור אצל הנאמן את הכספים המגיעים לו ממימוש ההשקעות כאמור, בניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בקשר עם הסרת המניעה וזכותו של המחזיק לקבלם.
11.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יחזיר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידיו (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו הסבירות ושכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד, לחברה, שתחזיק בסכומים אלה בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב למשך שנה נוספת מיום העברתם אליה על ידי הנאמן, עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין. לעניין שיפוי הנאמן בגין פעולותיו על פי שטר נאמנות זה, ראה סעיף 23 להלן.

12. **<u>קבלות כהוכחה</u>**
12.1. מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על ידי מחזיק כלשהו של אגרות חוב, יכול שתהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי הנאמן או החברה בגין אגרת חוב זו.
12.2. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב, תשחרר את הנאמן והחברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.
12.3. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרות החוב לצורך האמור לעיל.

13. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**
13.1. מחזיק אגרת חוב יהיה חייב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן והריבית לפי סעיפים 8, 9 ו- 10 לעיל, את אגרת החוב שבגינה משולמים התשלומים.
13.2. הנאמן ירשום על אגרת החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.
13.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת אגרת החוב לאחר שניתן לו כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.
13.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

14. **<u>השקעת כספים</u>**
כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל (בעלי דירוג AA ככל שישנם כאלה), בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות ובלבד שהינם אחד מבין אפיקי ההשקעה הבאים: (1) אגרות חוב ממשלתיות אשר מועד פירעון הסופי אינו עולה על שנה; (2) מלווה קצר מועד (מק"מ) של בנק ישראל; (3) פיקדונות שיקליים באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הסבירות, 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 הנאמנות, לפי העניין.

15. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו, כדלקמן:

15.1. להודיע לנאמן מיידית ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על (1) קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל ועל (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לעיל, ומבלי לפגוע באמור לעיל במקרים הנזכרים בס"ק 7.1.16 עד וכולל 7.1.20 – החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בס"ק הנ"ל, וזאת למרות שטרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי האירועים הנ"ל.

15.2. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בבעלותה המלאה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

15.3. לא יאוחר מהמועד הקבוע בדין לפרסומם, למסור לנאמן מיד עם פרסומם דוחות כספיים מבוקרים מאוחדים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים (אף אם החברה תחדל להיות חברה ציבורית ו/או חברה מדווחת כהגדרת מונח זה בחוק). כל דוח כספי שיפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה. ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח החברה מתחייבת להעביר את כל הדיווחים שנדרשים בהתאם להוראות החוזר המאוחד של רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון[1] ולהוראות הדין שיחולו על החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

15.4. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח שהחברה חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. כל דו"ח שיפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א (לרבות דוחות כספיים) ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה.

15.5. החברה תכלול במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים ודוחות הדירקטוריון השנתיים התייחסות בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות פיננסיות המפורטות בסעיף 7 לעיל, בצירוף תחשיב, ככל שרלוונטי. ככל שהחברה איננה עומדת בהתניה פיננסית כלשהי, תפרסם בנוסף לאמור, את השיעור הקיים בפועל של אותה תניה פיננסית.

15.6. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסום כל דוח כספי רבעוני של החברה אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה המפרט את גובה ההון העצמי של החברה וכן את יחס החוב הפיננסי נטו לשווי החזקות החברה ואת יחס החוב הפיננסי נטו ל FFO (כמפורט ומוגדר בסעיפים 7.1.16 ו-7.1.18-7.1.19) בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות רלבנטיות בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בכל מקרה בו במסגרת אישור החברה כאמור יעשה שימוש בנתון שאינו מופיע בדוח התקופתי או הרבעוני, יצורף גם אישור רואה חשבון המאמת את הנתון הרלבנטי.

15.7. לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוח הכספי השנתי של החברה, וכל עוד שטר הנאמנות בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה על כך בתקופה שמתאריך השטר או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, לפי העניין, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות וכן של תנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור נכון למועד האישור בהתחשב ברכישות עצמיות, ככל שבוצעו. בנוסף, במועד האמור לעיל, ככל שאגרות החוב יהיו מובטחות בבטוחות, תמציא החברה לנאמן אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן באופן סביר בקשר עם הוראות סעיף 35ח(ב)(2) לחוק.

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

15.9. לגרום לכך כי רואה החשבון המבקר של החברה יתן, תוך זמן סביר, לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

15.10. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

15.11. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן התחייב, בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור כל מידע שניתן כאמור בסודיות. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

15.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ – 7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

15.13. להודיע לנאמן בכתב, מיד עם היוודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסיה והכל בהיקף העולה על המפורט בסעיף 7.1.6, וכן בכל מקרה בו מונה מפרק זמני או קבוע , או נאמן כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון, זמני או קבוע, בכל מקרה בו מונה לנכסיה, כולם או רובם (כהגדרת מונח זה בס"ק 7.1.6), כונס נכסים, או כל בעל תפקיד אחר כמשמעותו בתקנה 31י לתקנות ניירות ערך

---

[1] הוראות החוזר המאוחד – שער 5 חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, כפי שמעודכן ומפורסם מעת לעת על ידי אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר

(דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, וכן לנקוט מיד, על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים הפירוק או הניהול, לפי העניין, ולהודיע לנאמן בכתב דבר הסרתו של העיקול ו/או הכינוס ו/או הפירוק (הזמני) ו/או הניהול, לפי העניין. האמור בס"ק 15.13 זה יחול גם על כל חברה בת כל עוד נכס של חברת הבת משועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים על פי שטר זה ורק במקרה בו העיקול שהוטל ו/או כינוס הנכסים מבוצע על הנכס המשועבד שהעמידה החברה בת לטובת בעלי אגרות החוב.

15.14. לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל דו"ח בדבר זימון אסיפה כללית שיפורסם ע"י החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון בפועל של הנאמן לאסיפה. בכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן בפועל העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב, ככל שינתנו, אלא אם כן מסמכים כאמור פורסמו במערכת המגנ"א.

15.15. למסור לנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה יז') או ממועד הרחבת אגרות החוב (סדרה יז'), העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב וכן לבקשת הנאמן למסור באותו מועד לוח סילוקין לתשלום אגרת החוב (קרן וריבית).

15.16. לרשום את אגרת החוב למסחר בבורסה לניירות ערך.

15.17. ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תמסור החברה לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת.

15.18. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, עד למועד פירעון כל קרן אגרות החוב והריבית בגינן. ככל שהחברה תחליף את החברה המדרגת, או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דו"ח מיידי ביחס לסיבות לשינוי/הוספה/גריעה של החברה המדרגת.

15.19. מוסכם, לעניין שטר זה (לרבות לעניין סעיף 15), כי באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך תצא החברה כדי חובתה למסור לנאמן דיווחים.

15.20. החברה מצהירה בזאת כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, לא קיימות מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 למעט: (1) המגבלות הקבועות על פי כל דין (2) המגבלות המפורטות בסעיף 7.1.17 לעיל ו- (3) המגבלות בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') שנחתם ביום 29 בנובמבר 2015, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') שנחתם ביום 29 בנובמבר 2015, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא') שנחתם ביום 7 באוגוסט 2019, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') שנחתם ביום 7 באוגוסט 2019, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יג') שנחתם ביום 11 בספטמבר 2022 ולשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') שנחתם ביום 11 בספטמבר 2022.

15.21. החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו, בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה), וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות.

15.22. החברה תעדכן את הנאמן בכתב על כל שינוי כתובתה ו/או שמה לא יאוחר משלושה ימי מסחר ממועד השינוי.

15.23. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך 5 ימי עסקים על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב באותו מועד (ולאחר ביצוע התשלום).

16. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

16.1. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן:

(1) תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, והכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

(2) תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

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

16.3. למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') מראש, בהחלטה מיוחדת, בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.16, 7.1.19 ו- 7.1.18, וכל עוד הדבר לא תוקן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותם אירועים, החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות אגרות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) יש עניין אישי

בעסקה, למעט התקשרות עם מנכ"ל החברה או עם חברה שבשליטתו בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין.

17. **<u>באי כח</u>**

17.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות הטכניות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות הטכניות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר נאמנות זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות הטכניות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

17.2. אין במינוי לפי סעיף 17.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות. החברה מוותרת בזאת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ו/או שלוחיו בגין כל נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לה, במישרין ו/או בעקיפין, בגין פעולותיו ו/או מחדליו של הנאמן כאמור בסעיף זה אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

18. **<u>הסכמים אחרים</u>**

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

19. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

19.1. בתום כל רבעון שני בכל שנה קלנדרית, יערוך הנאמן עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות ביחס לאגרות החוב (להלן: "**הדו"ח השנתי**") הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה לפרסם את הדוח השנתי במגנ"א ככל שהדין יחייב אותו לפרסמו.

19.2. הדו"ח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

א. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

19.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה ו/או על קיומן של אילו מהעילות להעמדה לפירעון מיידי יודיע למחזיקים על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

19.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 19 זה, ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

19.6. אין האמור בסעיף זה לגרוע מכל חובת דיווח אחרת או נוספת של הנאמן על פי כל דין.

19.7. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות 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 35י(ד) לחוק.

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

נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה יז') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

20. **<u>שכר הנאמן</u>**

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

בגין כל אחת משנות הנאמנות (כאשר שנת הנאמנות הראשונה תחל במועד הנפקת אגרות חוב (סדרה יז')), ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 18,000 ש"ח.

שכר הטרחה השנתי כמפורט לעיל, יהיה צמוד למדד הידוע במועד החתימה על שטר נאמנות זה (להלן: "**השכר השנתי**").

א. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

ב. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

ג. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 28 להלן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב, וזאת למעט שנת הנאמנות הראשונה.

ד. בנוסף יהיה הנאמן זכאי להחזר כל ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 21.2

להלן, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
"**הוצאות סבירות**"- סכומים סבירים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

ה. כן יהיה זכאי הנאמן לתשלום נוסף בסך של 500 ש"ח לשעה, בגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 22 להלן. פעולות מיוחדות הינן לרבות:
1. פעולות הנובעות מהפרה של שטר הנאמנות על-ידי החברה;
2. פעולת בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו;
3. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר הנאמנות ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;
4. פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות מעבר למפורט בשטר נאמנות זה, לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על פעולתו אחריותו הנאמן, לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, תישא החברה בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכ"ט סביר בגין פעולות אלו, והכל ככל ששינויים אלו דורשים עיון או סקירה על נושאים שאינם בגדר הנושאים שעל הנאמן לטפל בהם על פי שטר נאמנות זה;
5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות שהועמדו (ככל שהועמדו) לטובת המחזיקים לרבות רישומן, החלפתן ועדכונן, במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל) ככל שיהיו, כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכדי), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר בכל הקשור לבטוחות;

ו. כן יהיה הנאמן זכאי לתשלום בגין השתתפותו באסיפותיה הכלליות של החברה בסך של 650 ש"ח בגין כל אסיפה.

20.2. מע"מ אם יחול יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.

20.3. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי שטר זה ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב.

20.4. אם יחולו שינויים בהוראות החוק לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים מעבר למפורט בשטר נאמנות זה ו/או הוראות הדין ו/או על פי כל הוראת רשות מוסמכת הקיימת ביום החתימה על שטר נאמנות זה, ישונה שכר טרחת הנאמן הקבוע בשטר זה תוך סיכום בין החברה והנאמן בהתחשב בהיקף השעות העודפות שהנאמן יידרש להקדיש לנאמנות.

20.5. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה יז') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור יכול שתבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

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

20.7. במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב בטחונות או במקרה בו יקבעו אמות מידה פיננסיות הנוספות מעבר לאמור בשטר נאמנות זה או כל התחייבות אחרת נוספת שעל הנאמן לבדוק, ידונו החברה והנאמן בעדכון שכר הטרחה, בהתאם להיקף השעות הנוספות אשר יידרש הנאמן להקדיש לנאמנות במקרה כאמור בשל השינוי הנ"ל.

21. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

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

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעת ולפעול על פי מסקנותיה ו/או לפעול לפי עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**היועצים**"), בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות הכרוכות בהעסקת היועצים שימונו כאמור.

21.3. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה 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 הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

21.4. הנאמן רשאי לדרוש ולקבל מהחברה תעודה חתומה בידי החברה באמצעות שני נושאי משרה ו/או הערכה המאשרת כי לדעתם עסקה, צעד, פעולה או דבר אחר כלשהו הנעשים או מיועדים להיעשות על ידי החברה רצויים והם לטובת החברה, ולראות בתעודה כנ"ל הוכחה מספקת שהעסקה, הצעד, הפעולה ו/או הדבר הם אמנם רצויים ולטובת החברה.
עשה כן הנאמן לא יהיה הוא אחראי לכל נזק ו/או הפסד שנגרם עקב הצעד, הפעולה ו/או הדבר כאמור, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

21.5. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה.

21.6. הנאמן, ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

22. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**
הנאמן יהיה רשאי, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי - שככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב - שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.
הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה באשר לזהות השלוחים, וככל הניתן וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, ינסה הנאמן להתחשב בעמדת החברה בעניין זה.

23. **<u>שיפוי לנאמן</u>**
23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.3 להלן), מתחייבים לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):
23.1.1. בגין כל חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (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 מכח שטר זה; וכן
23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, 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 בקשר לסעיף 23.1 הנ"ל:
23.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;
23.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;
23.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות חמורה שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
23.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;
זכויות השיפוי על פי סעיף 23.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכות לשיפוי**".
מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי: (1) פעלו שלא בתום לב, שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות חמורה שאינה פטורה על-פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו חייבים המחזיקים או החברה, לפי העניין, לשלם לזכאים לשיפוי מיד את סכומי ההתחייבות לשיפוי ואם לאחר מכן יקבע בהחלטה שיפוטית שאין עליה עיכוב ביצוע כי הזכאים לשיפוי פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.
23.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מההליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם ו/או, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע

הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (בכפוף להוראות כל דין) ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב 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 כתב שיפוי ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 23 זה ו/או פיקדון כספי בסכום סביר לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 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.

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור בסעיף זה והוראות סעיף 23.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.3. 'זכות השיפוי':

23.3.1. **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה ש **(1)** הזכאות לשיפוי קמה לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.3.2. **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בכל מקרה ש **(1)** הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן (2)** אי תשלום על ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על פי סעיף 23.3.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 23.6 להלן).

23.4. בכל מקרה בו: **(א)** החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות: הכספים יגבו באופן הבא:

23.4.1. <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לעיל;

23.4.2. <u>שנית</u> - ככל <u>שלדעת</u> הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 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 23.5 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 9 לשטר זה.

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

23.5.1. 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.

23.5.2. 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.

23.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור. במקום בו יישאו המחזיקים בתשלום סכום כלשהו במקום החברה על פי סעיף זה, יישא סכום זה ריבית בשיעור הריבית המשולמת על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז').

23.7. לענין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

24. **<u>דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב</u>**

24.1. 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 במערכת המגנ"א בשם הנאמן, תוך יום מסחר אחד ממועד קבלת הודעת הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד וככל שהדבר יתחייב על פי כל דין תינתן הודעה גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). מתן צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או כל הסדר חוב או פשרה עם נושי החברה 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).

24.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר והודעת החברה תועבר גם במקביל לידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה וכן בדואר אלקטרוני. החברה תדאג גם לפרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר: (1). במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר ; (2). במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים 1 מיום שיגורה ; (3). ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין ; (4) הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

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

24.5. חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 24.1 עד 24.4 לעיל, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידים כמפורט להלן (כנדרש מתאגיד שאינו מדווח על פי הוראות החוזר המאוחד , בס"ק (להלן: "**החוזר**") כפי שיעודכן מעת לעת: (א) דיווח שנתי לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו הייתה תאגיד מדווח ; (ב) דיווח רבעוני - לא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו הייתה תאגיד מדווח ; (ג) דיווח מיידי אם אירע מי מן האירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לחוזר או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח ייימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע על פי תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

25. **<u>ויתור ופשרה</u>**

25.1. בכפוף להוראות החוק ולתקנות והנחיות הבורסה יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה, וזאת למעט שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה, תנאים להעמדה לפירעון מיידי, התחייבות לאי יצירת שעבודים ו/או ליצירת שעבודים במקרים הקבועים בשטר, התחייבות בקשר עם אי ביצוע עסקאות כמפורט בסעיף 16.3, מגבלות על הרחבת סדרה ושינוי בתנאי פירעון האג"ח והכל כפי שנקבע בשטר נאמנות זה.

25.2. בכפוף להוראות הדין, לרבות החוק, חוק החברות, חוק חדלות פירעון והתקנות שהותקנו מכוחם, בין היתר בנוגע לבדיקת קיומם של אינטרסים שונים בקרב מחזיקי אגרות החוב, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, יהיה הנאמן רשאי לגבי הסדר ספציפי, שקיבל את אישור האסיפה הכללית כאמור, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה.

25.3. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון או ברשלנות חמורה (שאינה פטורה על פי חוק) ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4. בכפוף להוראות החוק ולהוראות ס"ק 25.1 לעיל, ולבדיקת קיומם של אינטרסים שונים מקרב מחזיקי אגרות החוב, רשאים הנאמן והחברה, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות, אם נתקיים אחד מאלה:

(1) הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב וזאת למעט לעניין שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה ועילות להעמדה לפירעון מיידי ושינוי בתנאי פירעון האג"ח ולמעט שינוי של זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

(2) המחזיקים באגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת של אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכויות הנאמן המפורטות לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שיימסרו לה.

25.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על ידי בית המשפט לפי הוראות חוק חדלות פירעון.

25.7. החברה תמסור דו"ח מיידי על כל שינוי כאמור בס' 25.4 לעיל מייד עם ביצועו.

25.8. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות 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 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 שטר 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).

26. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה יז'), אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

26.2. במרשם יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), מספר זהותם וכתובותיהם, מספרן של אגרות החוב, בציון סדרה, ערכן הנקוב ומועד הפירעון. כמו כן יצויינו תאריך ההנפקה של אגרות החוב או מועד העברתן למחזיק לפי העניין. אם סומנו במספרים סידוריים, תציין החברה לצד שמו של כל מחזיק את מספרי אגרות החוב הרשומות על שמו.

26.3. כן תרשמנה במרשם כל העברות בעלות באגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות. הנאמן וכל מחזיק באגרת חוב (סדרה יז') יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. אגרות החוב שתונפקנה תוקצינה על שם החברה לרישומים ותרשמנה על שמה במרשם בעלי אגרות החוב.

26.4. החברה תרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') הודעה בדבר החזקה באמצעות נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב ככל שנודע לה על כך ובצירוף אסמכתאות לשביעות רצונה של החברה. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

26.5. מרשם מחזיקי אגרות החוב יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום.

27. **<u>שחרור</u>**

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה יז') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון סופי ומוחלט של כל התחייבויות החברה כלפי המחזיקים בהתאם להוראות שטר זה, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיונן על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

28. **<u>פקיעת כהונתו של הנאמן</u>**

28.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה יז') בלבד מכוח הוראות סעיף 35ב לחוק.

28.2. הנאמן יכהן החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב 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. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר (ברוב רגיל) את המשך כהונת הנאמן, ימשיך הנאמן לכהן עד תום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה. יובהר כי תקופת המינוי הנוספת יכול שתהיה עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב.

28.3. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק. בהתאם להוראות החוק, הנאמן וחליפיו יהיו רשאים להתפטר מתפקידיהם כנאמנים בכל עת שירצו לאחר מתן הודעה בכתב לחברה. התפטרות הנאמן תכנס לתוקף רק לאחר שיבוא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע על כך באישור.

נהגו הנאמן או כל נאמן שיבוא במקומו כך, לא יהיו אחראים להוצאות או הפסדים שייגרמו כתוצאה מהתפטרותם.

28.4. בית המשפט רשאי לפטר נאמן אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה בית המשפט סיבה אחרת לפיטוריו.

28.5. נוסף על האמור בסעיף 28.3 לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו (לרבות החלפתו בנאמן אחר) תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות חוב בה נכחו, בעצמם או על ידי באי כוחם, המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה (ובאסיפה נדחית שלה – עשרה (10%) אחוזים מהיתרה האמורה) ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שהצביעו על ההחלטה בנוגע להעברת הנאמן מכהונתו.

28.6. רשות ניירות ערך רשאית לפנות לבית המשפט בבקשה לסיים את כהונתו של הנאמן, לפי סעיף 35יד' לחוק.

28.7. הנאמן והחברה יגישו דו"ח מיידי על כל אירוע כאמור לעיל, בקשר לכהונת הנאמן.

28.8. פקעה כהונתו של נאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר לתקופה ובתנאים שיראו לו. הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

28.9. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות הנתונות לנאמן היוצא ויוכל לפעול כאילו נתמנה כנאמן מלכתחילה.

28.10. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעת מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

29. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. **<u>תחולת הדין והוראות החוק</u>**

איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי ולכללי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כפי שיהיו מעת לעת. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה (ככל שהוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה אינם ניתנים להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק, תקנותיו והוראות הבורסה (בכפיפות לכל דין). בכל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת מדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

החברה מצהירה כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה יז') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה יז') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

31. **<u>סמכות שיפוט</u>**

לבתי המשפט בעיר תל אביב יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרות החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו איגרות החוב.

32. **<u>נציגות דחופה</u>**

32.1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

32.1.1. הנאמן, יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**"). ובלבד שבפניית החברה תאשר החברה כי היא קיבלה כדין החלטה למינוי נציגות דחופה על פי תנאי סעיף זה,.

32.1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן בס"ק 32.1.2.1 עד 32.1.2.2 (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:

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

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

32.1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 32.1.2.1-32.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 32.1.2 לעיל.

32.1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 32.1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 32.1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל

עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים 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.

32.1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 32.2 להלן.

32.2. <u>סמכות</u>

32.2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או תשעים (90) ימים, המוקדם מביניהם. פרק הזמן שעד למנויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. 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.

32.2.2. אם לא מונתה נציגות כאמור או החליטה הנציגות שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 32.2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת את זכויות מחזיקי איגרות החוב.

32.3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה</u>

32.3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. גם הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין. ככל ולא יסופק לנאמן המידע הוא לא יהיה חייב לפעול כאמור בסעיף 32.1.1.

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

32.3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות וכן של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר זה.

32.4. <u>אחריות</u>

32.4.1. 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 או בחוסר תום לב.

32.4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

32.5. בסעיף זה "צד קשור", משמעו כהגדרת "מחזיק קשור" בסעיף 3.2 לשטר.

33. **<u>מענים</u>**

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

34. **<u>אחריות הנאמן</u>**

34.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק, 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.

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

35. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>

_____	_____
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ חנן פלדמוס עו"ד, היועץ המשפטי של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ באמצעות ה"ה נתן חץ, מנכ"ל, ואבירם ורטהים, יו"ר הדירקטוריון.

_____
חנן פלדמוס, עו"ד
היועץ המשפטי

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה יז')

אגרות חוב רשומות על שם: החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
מספר תעודה: _____
ערך נקוב: _____ש"ח
ריבית: _____

(א) תעודה זו מעידה כי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו (להלן: "**מחזיק אגרת החוב**") את קרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') הנכללות בתעודה זו, עומדות לפירעון ב-9 תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל); והכל בכפיפות לשטר הנאמנות וליתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף.
התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים בנקאיים לפני מועד תשלומו על פי תנאי אגרות החוב.

(ב) אגרת חוב זו נושאת ריבית בשיעור שנתי הנקוב לעיל אשר תשולם במועדים, והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.

(ג) אגרת חוב זו לא תהא צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.

(ד) אגרות חוב (סדרה יז') מונפקות בהתאם לשטר נאמנות (להלן: "**שטר נאמנות**") מיום 18 בחודש ספטמבר 2025, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**").

(ה) כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף/דו"ח הצעת המדף.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

בנוכחות:

דירקטור _____ דירקטור _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **<u>כללי</u>**

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת, דהיינו:

"**אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה יז') רשומות על שם של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם ובכפוף לדוחות הצעת המדף כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב שבתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה ולדוחות הצעת המדף ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה יז') בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה יז'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה יז') ולא לכלל אגרות החוב של החברה;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**החברה**" ו/או "**המנפיקה**"	-	אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ;
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל תאגיד אחר אשר יבוא במקומה;
"**החוק**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב המשתתפים בהצבעה ללא קולות הנמנעים;
"**החלטה רגילה**"		החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים יחדיו, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה (ובאסיפה נדחית בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב בעצמם או על ידי באי כוחם, ללא התחשבות בשיעור החזקותהם) ואשר נתקבלה ברוב רגיל מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"**הנאמן**"	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**התשקיף**"	-	תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש אפריל 2024 כפי שתוקן ו/או יתוקן מעת לעת;
"**יום מסחר**"	-	יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים הגדולים בישראל לביצוע עסקאות;
"**מחזיקי אגרות החוב**" או "**בעלי אגרות החוב**"	-	מחזיקי/בעלי אגרות החוב הרשומים במרשם כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך;
"**מסלקת הבורסה**"	-	מסלקת הבורסה;
"**מרשם**"		מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות;
"**סדרת אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה יז') אשר תונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם לדוחות הצעת המדף ואשר בזמן הנדון לא נפרעו, כשהתנאים של אגרות החוב, יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב ולדוח הצעת המדף, אשר תונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;
"**קרן**"	-	הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה יז');

"**שטר זה**" או "**שטר נאמנות זה**" - שטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025 לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת חוב (סדרה יז') אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה לשטר הנאמנות;

להגדרות נוספות ראה ס' 1.4 לשטר הנאמנות.

1.2. אגרות החוב (סדרה יז') תעמודנה בדרגת בטחון שווה ביחס לסכומים המגיעים בגינן (פרי פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפות לאחת על פני האחרות.

2. **<u>מועד פירעון קרן אגרות החוב</u>**

2.1. <u>מועד פרעון אגרות החוב</u>

קרן אגרות החוב (סדרה יז') עומדת לפירעון כאמור בסעיף 3 להלן.

2.2. <u>דחיית מועדים</u>

חל המועד הנקוב לתשלום כלשהו של ריבית ו/או של קרן אגרות החוב ביום שאינו יום עסקים, יידחה המועד ליום העסקים הבא מיד אחריו ולא תשולם ריבית בגין דחיה זו.

3. **<u>תנאי אגרות החוב</u>**

3.1. קרן אגרות חוב (סדרה יז') תיפרע ב- 9 תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032עד 2038 (כולל); ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

3.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

4. **<u>הריבית של אגרות החוב</u>**

4.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר ייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב (להלן: "**ריבית המוצא**").

4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ב-28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית**"). מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ותשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה בלבד תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

4.3. [בוטל]

4.4. התשלום האחרון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של הסדרה (קרי ביום 28 בפברואר 2040) וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

4.5. מכל תשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב ינוכה תשלום מס הכנסה וכל תשלום חובה אחר כדין ככל שיחול כאמור בתשקיף.

5. **<u>עדכון הריבית על אגרות החוב</u>**[1]

5.1. ריבית המוצא שתישאנה אגרות החוב כמפורט בסעיף 4.1 תותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בכפוף לס"ק 5.3 להלן:

5.1.1. ככל שדירוג אגרות החוב יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב ("**הדירוג המופחת**") יהיה נמוך מדירוג של A ("**דירוג הבסיס**"), יתווסף לריבית המוצא השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לריבית שתשא קרן אגרות

[1] נכון למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה יז') בחודש ספטמבר 2025, מדורגות אגרות החוב (סדרה יז') בדירוג AA- על ידי S&P ובדירוג Aa3 על ידי מדרוג. יובהר כי לא יתבצע עדכון ריבית כאמור בסעיף 5 זה כל עוד דירוג אגרות החוב (סדרה יז') יהיה גבוה או שווה לדירוג A.

החוב הבלתי מסולקת באותה עת, לפי העניין, שיעור הריבית הנוספת כהגדרתה להלן מעל שיעור ריבית המוצא אותו תישאנה אגרות החוב וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מיד לאחר תשלום הריבית הראשון בתקופה אשר במהלכה חל השינוי בדירוג אשר הביאו לדירוג המופחת) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג המופחת בהתאם לאמור בסעיף 5.1.4 להלן (מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית בגין התקופה שממועד עליית הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב). להסרת ספק מובהר כי, בשום מקרה לא יעלה "שיעור הריבית הנוספת" (כהגדרתה להלן) השנתי על 1% לשנה, למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 5.2.
לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוספת**" משמע: (א) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות A מינוס – 0.25% (עשרים וחמש נקודות בסיס) לשנה; (ב) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (א) לעיל אך הנו לפחות BBB פלוס – 0.50% (חמישים נקודות בסיס) לשנה; (ג) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות BBB– 0.75% (שבעים וחמש נקודות בסיס) לשנה; ו- (ד) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (ג) לעיל – 1% (מאה נקודות בסיס) לשנה.

5.1.2. במסגרת פרסום הדיווח המיידי בדבר שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הבאה 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 ואת שיעור הריבית לתקופה, (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית).

5.1.3. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 4 זה, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן בצירוף לוח סילוקין עדכני בקובץ אקסל פעיל ותפרסם דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך תוך שני ימי עסקים ממועד עדכון הדירוג כאמור. מוסכם, כי דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך תחשב למתן הודעה לנאמן.

5.1.4. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 5 זה, תעדכן חברת הדירוג את-הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על- ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט בסעיף 5.1.1 לעיל, בשינויים המחויבים, וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף 5 זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית המוצא ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר לפי העניין בסעיף זה ובכפוף לאמור בסעיף 5.3. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.1.2 ו-5.1.3 לעיל בשינויים המחויבים.

5.1.5. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.6. כמו כן, על אף כל האמור בסעיף זה לעיל, הורדת או העלאת הדירוג בגין אגרות החוב, המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.7. ככל והחברה תדורג בדירוג בינלאומי של S&P או Moody's ("**הדירוג הבינלאומי**"), בחינת השינוי בדירוג אגרות החוב של החברה תבוצע כדלקמן: (א) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – בחינת הדירוג תבוצע בהתאם להשוואת סולמות הדירוג (קרי – באופן שייבחן היחס בין הדירוג הבינלאומי שנקבע לאגרות החוב לבין הדירוג המקומי המקביל של אגרות החוב). היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי החברה המדרגת יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם חברת הדירוג תפרסם השוואה מעודכנת בין סולמות הדירוג; (ב) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת לא תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – תמליץ החברה לנאמן על 3 מומחים בלתי תלויים מהם הנאמן לאגרות החוב ימנה מומחה שייקבע את היחס בין הדירוג הבינלאומי של אגרות החוב לדירוג המקומי שלהן, ובהתאם להחלטתו יחולו הוראות סעיף זה לעיל. היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי המומחה הבלתי תלוי יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם מומחה מטעם הנאמן יחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי יש צורך בבחינת היחס בין סולמות הדירוג מחדש.

5.1.8. הורדת דירוג הנובעת מהצעת רכש של החברה לרכישת אגרות החוב במחיר הנמוך ממחיר הפארי או מהצעת חליפין של החברה של אגרות חוב באגרות חוב אחרות כאשר אילו הצעת הרכש או הצעת החליפין לא הייתה מבוצעת אזי דירוג החברה לא היה יורד (להלן: "**הורדת דירוג טכני**") לא תחשב כהורדת דירוג לעניין סעיף 5 זה ולעניין סעיף 7 לשטר הנאמנות. יובהר כי היה והודעת הורדת הדירוג תכלול שיקולים נוספים מעבר לאירוע האמור, תיחשב הורדת הדירוג כהורדת דירוג טכנית רק במקרה בו היווה פרסום הצעת הרכש שיקול עיקרי בהורדת הדירוג.

5.2. בנוסף לאמור בס"ק 5.1 לעיל, ככל שיחולו אילו מהאירועים המפורטים בס"ק 5.2.1 להלן, ובמהלך התקופות המפורטות בסעיף הנ"ל ובהן בלבד, תתווסף לריבית המוצא או לריבית שתשא קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת באותה עת, לפי העניין, ריבית בשיעור שנתי של 0.25% (עשרים וחמש נקודות בסיס) בגין הפרה של כל אחד מהאירועים כנזכר בס"ק 5.2.1 אך בשום מקרה לא תעלה תוספת הריבית לפי ס"ק זה ביותר מ- 0.5% (חמישים נקודות בסיס) לשנה בכפוף לס"ק 5.3 להלן.

5.2.1. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הראשונים מהם עולה כי אירע אחד מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 או 7.1.19. קרי:

5.2.1.1. אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.

5.2.1.2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה על 0.8;

5.2.1.3. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25.

והכל ועד "תום תקופת הריבית הנוספת בגין הפרה" כמשמעותה בס"ק 5.2.2 להלן.

5.2.2. "**תום תקופת הריבית הנוספת בגין הפרה**" - בכל אחד מהמקרים הבאים, החברה תפסיק לשלם ריבית נוספת בהתאם לסעיף 5.2 זה, החל מהמועד בו אירעו: (א) החברה שיעבדה נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), בהתאם לסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לעיל (למעט ביחס לסעיף 5.2.1.1); ו- (ב) החריגה נסתיימה והחברה הודיעה על כך, בדוח מיידי.

5.2.3. החברה תפרסם דיווח מיידי בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה החריגה (או הפסקת החריגה, לפי העניין), בדבר תוספת הריבית או הפחתתה (עקב הפסקת החריגה) במסגרתו תציין החברה: (א) את שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה יז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המקורית**"); (ב) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה יז') החל ממועד החריגה ועד למועד תשלום הריבית הקרוב. היינו, הריבית המקורית בתוספת שיעור תוספת הריבית (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן, בהתאם לסעיף 5.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 5.3 להלן; (ג) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה יז') במועד תשלום הריבית הקרוב הנובע מהאמור בסעיפים קטנים א' ו - ב' לעיל; (ד) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; וכן (ה) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופות הבאות (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית).

5.3. בכל מקרה תוספות הריבית המצטברות בגין "שיעור הריבית הנוספת" כמפורט בס"ק 5.1 בנוסף לתוספת הריבית כמפורט בס"ק 5.2 לא תעלה על 1% לשנה.

5.3.1. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 4.1 לעיל בתוספת 3%. החברה תודיע בדיווח מיידי לפחות שני ימי מסחר לפני תשלום כאמור על הריבית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים ועל מועד התשלום.

6. <u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב שתוצענה על פי דוח הצעת המדף ובהתאם לתשקיף, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2040 (כולל); התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב שתוצענה על פי דוח הצעת המדף ובהתאם לתשקיף, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) (כל אחד מהתאריכים הנ"ל ייקרא להלן: "**היום הקובע**"), התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה ביום 28 בפברואר 2040, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

6.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בס"ק 6.4 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 7 להלן.

6.4. מחזיק אגרת חוב שיחפוץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרת החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. אולם החברה תמלא את ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 15 ימי עסקים לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרות החוב. במקרה שההודעה תתקבל אצל החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

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

6.6. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש עפ"י דין.

7. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

לעניין סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

8. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

לעניין ההוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב שהחברה תחזיק ותנהל, ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

9. **<u>העברת אגרות החוב</u>**

אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה בנוסח המקובל בחברה להעברת מניות, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל ידי מקבל ההעברה ונציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. החברה תהיה רשאית להשאיר בידה את כתב ההעברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 10 להלן, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

10. **<u>תעודות אגרות החוב ופיצולן</u>**

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

10.2. כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה בתוך 30 יום מתום החודש שבו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה וכנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11. **<u>פדיון מוקדם</u>**

להוראות בדבר פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.

12. **<u>הוראות כלליות</u>**

12.1. <u>דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב</u>

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באופן המפורט בסעיף 2324 לשטר הנאמנות.

12.2. <u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או מחזיק קשור</u>

לעניין רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור, ראה הוראות סעיף 3 לשטר הנאמנות.

13. **<u>ויתור ופשרה</u>**
להוראות בדבר ויתור ופשרה ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

14. **<u>אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב</u>**
האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת שניה לשטר הנאמנות.

15. **<u>קבלות כהוכחה</u>**
להוראות בדבר קבלות כהוכחה, ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

16. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**
במקרה שתעודת אגרת חוב זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב חדשה באותם תנאים, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת האיגרת הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים, מיסים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרת החוב ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך) יחולו על מבקש התעודה האמורה.

17. **<u>העמדה לפירעון מיידי</u>**
לעניין ההוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

18. **<u>בטוחות</u>**
להוראות בדבר בטוחות לאגרות החוב ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.

19. **<u>הודעות</u>**
להוראות בדבר דוחות מיידיים והודעות לחברה ו/או לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

תוספת שניה

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב

1. הנאמן או החברה רשאים להזמין את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה ו/או לאסיפה נדחית, לפי העניין. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה וכמו למסור הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות. נציג מטעם הנאמן, יהיה רשאי להשתתף בכל אסיפה כאמור אך לא תהא לנציג מטעם הנאמן זכות הצבעה באסיפה כאמור. החברה מתחייבת להיות נוכחת בפתיחת כל אסיפה, בהתאם לבקשת הנאמן על מנת להציג את עמדתה בנושא שעל סדר יומה של האסיפה והנאמן יחליט באם נציגי החברה ימשיכו נוכחים גם במהלך הדיון עצמו.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך, או בתוך 21 יום ממועד לדרישתו בכתב של מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. מועד כינוסה של האסיפה יהיה –במקרה בו נדרש הנאמן לכנס על ידי מחזיק/ים - לא מוקדם משבעה (7), ולא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה, (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 35יב1(ב) לחוק). 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.
3. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים.
4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים לפי דרישת מחזיק/ים כאמור לעיל, בתוך המועד הקבוע, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה ובלבד שמועד כינוסה יהיה בתוך 14 יום מתום התקופה לזימון האסיפה על ידי הנאמן כאמור לעיל. במקרה כאמור, יישא הנאמן בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
5. הודעה מוקדמת על אסיפת מחזיקי אגרות חוב, תפורסם ויפורטו בה המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים להצבעה בכתב, ככל שרלוונטי. באסיפה יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בהודעה בלבד. במקרה שמטרת האסיפה הינה דיון וקבלת החלטה מיוחדת, תינתן הודעה מוקדמת של לפחות 21 יום וההודעה תכלול את היום והשעה של תחילת האסיפה וגם את עיקרי ההחלטה המוצעת. הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת הנ"ל אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי אגרות חוב, תינתן בהתאם לסעיף ההודעות בשטר הנאמנות.
6. הנאמן יקבע את הנושאים שידונו באסיפה והוא יכלול נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של האסיפה, כאמור לעיל, או נושא אשר מחזיק אגרת חוב אחד או יותר, שלו 5 אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאי לבקש מהנאמן לכלול בסדר היום של האסיפה, ובלבד שהנושא מתאים להיות נידון באסיפה כאמור.
7. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו (מקום בו הודיע הנאמן כי ההצבעה נערכת בכתב הצבעה). הסדרים לעניין הצבעה בכתב, ככל שהדבר רלוונטי, יינתנו על ידי הנאמן בהודעה על כינוס האסיפה וזה ישלח את כתב ההצבעה לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מניין חוקי) וללא התכנסות המחזיקים בהן יערכו ההצבעות באסיפות אלה באמצעות כתבי הצבעה.
8. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה באסיפה שזומנה כאמור לעיל מחמת שבשגגה לא ניתנה הודעה על האסיפה לכל בעלי אגרות החוב שבמחזור או שהודעה כאמור לא נתקבלה על ידי כל בעלי אגרות החוב שבמחזור אליהם היא יועדה ובלבד שפורסם דו"ח מידי על האסיפה כאמור. בעל אגרת חוב שהגיע לאסיפה על אף פגם במתן הודעה על מועד כינוסה או על מיקומה, לא יהיה רשאי לדרוש את ביטול ההחלטה שנתקבלה באסיפה זו.
9. בכפוף לכל דין, המחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים הם המחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהודעת הזימון לאסיפה.
10. יושב הראש של האסיפה יהיה הנאמן או אדם שימונה על ידי הנאמן. לא מינה הנאמן יושב ראש או שהוא נעדר מהאסיפה יבחרו מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה יו"ר מביניהם. אסיפת המחזיקים באגרות החוב תפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לשם התחלת הדיון באיזה מהנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
11. באסיפות מחזיקי אגרות החוב, יהיו, למעט לגבי אסיפות שעל סדר יומן (גם) החלטות מיוחדות ובכפוף להוראות החוק אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא כח והמחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור - מניין חוקי (לעיל ולהלן: "**מניין חוקי**"). אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה למועד שלא יקדם משני (2) ימי עסקים

ממועד כינוס האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד (אם סבר הנאמן שהדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב). נדחתה האסיפה כאמור, הנאמן ינמק בדוח הזימון של האסיפה הנדחית את הסיבות לדחייתה.

יובהר כי מחזיק בתעודת אגרת חוב שהוא מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות, לא יובאו אחזקותיו בחשבון לצורך קביעת מניין חוקי באסיפת המחזיקים וקולותיהם לא יובאו בחשבון במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

12. במקרה בו תדחה האסיפה כאמור, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית בדרך של פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א בלבד.

13. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו באותה אסיפה שני מחזיקי אגרות חוב הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק בידם, מניין חוקי. על אף האמור לעיל, אסיפת מחזיקים נדחית של אסיפה אשר כונסה על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל, תתקיים רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי מחזיקים בלפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת).

14. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

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

16. באסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי רשאי יו"ר האסיפה ועל פי דרישת רוב מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה, שנוכח בה מניין חוקי חייב הוא להחליט על דחיית האסיפה או על דחיית הדיון או המשך הדיון בכל או באיזה מהנושאים הנידונים באסיפה ("**אסיפה נמשכת**"), למועד אחר ולמקום כפי שיקבע היו"ר הודעה בדבר אסיפה הנמשכת תימסר באותו אופן כפי שמודיעים על האסיפה הראשונה. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה. הודעה על אסיפה נמשכת תימסר מוקדם ככל האפשר ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם למועד כינוס האסיפה הנמשכת. פרט לאמור לעיל, לא יהיה מחזיק אגרת חוב זכאי לקבל כל הודעה על דחייה או על העניינים שבהם ידונו באסיפה הנמשכת.

17. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהרמת ידיים במהלך האסיפה. במקרה בו קבע הנאמן כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן כי נוסח כתב הצבעה יופץ למחזיקים ויקבע את המועד בו על המחזיקים לסיים את הצבעתם ולשלוח לנאמן את כתב ההצבעה חתום. לנאמן הסמכות להאריך או לקצר את מועד ההצבעה מעת לעת על פי שיקול דעתו.

18. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק 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 התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 11לעיל.

19 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 10 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מנין חוקי) בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים.

20 כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל, לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית כאמור לעיל והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתכונס כאמור.

21 כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה בישראל אלא אם כן יודיע הנאמן על מקום אחר לכינוסה. החברה תישא בעלויות הסבירות של כינוס האסיפה כאמור.

22 בכל אסיפה של מחזיקי אגרות חוב יהיה כל מחזיק או בא כוחו זכאי לקול אחד בגין כל - 1 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור המוחזק על ידו (בש"ח נומינליים).

23 במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של הרשום ראשונה מביניהם במרשם המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

24 בעל אגרת חוב, או שלוחו, רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד ובגין חלקם נגד, לפי ראות עיניו.

25 מחזיק אגרת חוב יימנע מניצול לרעה של כוחו בהצבעה באסיפת מחזיקים.

26 כל הצעת החלטה שהעמידו אותה להצבעה באסיפת בעלי אגרות החוב תוכרע על פי מניין קולות ולפי רוב כקבוע בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראות החוק.

27 פרט למקרים בהם צויין אחרת בשטר הנאמנות ו/או בדין, הרי שכל החלטה שתובא בפני אסיפה של בעלי אגרות חוב, יוחלט עליה ברוב רגיל. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו, בהתאם לנסיבות, האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל. הכרזת יו"ר האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה בספר הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

28 כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי

החתימה או בידו של פקיד התאגיד או בא כוח שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב. כתב מינוי יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה לגביה הוא נערך, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

29 הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח, תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל.

30 הנאמן שישתתף באסיפה על פי הזמנת החברה ישתתף ללא זכות הצבעה.

31 הנאמן יערוך פרוטוקול מכל הדיונים וההחלטות בכל אסיפה כזו וישמרם במשרדו הרשום בספר הפרוטוקולים למשך שבע (7) שנים. כל פרוטוקול החתום על ידי יושב ראש האסיפה שבה נתקבלו ההחלטות והתנהלו הדיונים, או על ידי יושב ראש האסיפה שהתקיימה לאחריה, מהווה ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההיפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כאילו נתקבלה כדין. מרשם הפרוטוקולים יהיה פתוח לעיונם של מחזיקי אגרות החוב והנאמן ישלח העתק ממנו לכל מחזיק בתעודות אגרות חוב אשר הוכיח את בעלותו באגרות החוב לשביעות רצונו המלאה של הנאמן וביקש זאת, ולחברה – לבקשתה וביחס לחלק באסיפה בו השתתפה. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

32 החברה ו/או מי מטעמה וכל אדם או אנשים אחרים, שיורשו לכך על ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. על אף האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקבוע כי החברה ו/או מי מטעמה יהיו מנועים מלהשתתף בכל חלק מאסיפת מחזיקים.

33 הנאמן, וכן מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז'), באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב כדי לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "**הודעת עמדה**"). מחזיק רשאי לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם במערכת המגנ"א הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

34 הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי תעודות ההתחייבות.

נספח א' לשטר הנאמנות - נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת

לכבוד

_____ בע"מ ("הנאמן")

אנו הח"מ, _____ בע"מ (להלן: "**החברה המשעבדת**") מאשרים ומתחייבים באופן בלתי חוזר, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון מיום _____ כי:

1. הננו מודעים להתחייבויות אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה המנפיקה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') על פי שטר הנאמנות שנחתם ביום ___ בין החברה המנפיקה לבין _____ (להלן: "**הנאמן**") (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ובכלל זה לתשלום הסכומים לפי סעיף 4 לשטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד.
2. נקיים את הוראות שטר נאמנות זה הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה יז') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהבנו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד _____ (להלן: "**השעבוד**") לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), לרשום את השעבוד כדין ברשם החברות ובכל מרשם רלוונטי אחר המתנהל על פי דין על פי שטר הנאמנות ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור סביר שיידרש על מנת לאשר, בין היתר, כי השעבוד תקף. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. מובהר כי התחייבותנו זו מתייחסת לשעבוד בלבד, אך לא לשוויו וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ואשר יהיה מעבר לסכום שימומש בגין אותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יז') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, יישארו כל התחייבויותינו דלעיל בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חוב לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון , או נקיטה בהליך חדלות פירעון כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
3. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (להלן בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
4. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר חוב בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יז') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן, לא להגיש תביעה ו/או תביעת חוב בהסדר חוב לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון או בהליך חדלות פירעון כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה יז') (לרבות בדרך של מימוש הבטוחות).
5. כמו כן מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, תשכ"ח – 1999 (להלן: "**חוק החברות**").

_____ בע"מ

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על המסמך המשפטי דלעיל והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את _____ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות _____ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

_____, עו"ד

נספח ב'2 – שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה טז')

שטר נאמנות אגרות חוב (סדרה טז')

תוכן העניינים

חלק ראשון – שטר נאמנות

סעיף	תוכן	עמוד
1	מבוא, פרשנות והגדרות	3
2	הנפקת אגרות חוב (סדרה טז'), תנאי הנפקה	6
3	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות	7
4	התחייבויות החברה	8
5	התחייבויות החברה לאי יצירת שעבודים	8
6	פדיון מוקדם של אגרות החוב	12
6.1	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה	13
6.2	פדיון מוקדם ביוזמת החברה בקרות אירועים לפירעון מיידי לפי סעיף 7	13
7	העמדה לפירעון מיידי	14
8	תביעות והליכים בידי הנאמן	18
9	נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה	18
10	סמכות לעכב חלוקת כספים	19
11	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	19
12	קבלות כהוכחה	20
13	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	20
14	השקעת כספים	20
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן	20
16	התחייבויות נוספות	22
17	באי כוח	22
18	הסכמים אחרים	22
19	דיווח על ידי הנאמן	23
20	שכר הנאמן	23
21	סמכויות מיוחדות	24
22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	25
23	שיפוי לנאמן	25
24	דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב	26
25	ויתור ופשרה	27
26	מרשם מחזיקי אגרות החוב	28
27	שחרור	28
28	פקיעת כהונתו של הנאמן	28
29	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	29
30	תחולת הדין והוראות החוק	29
31	סמכות שיפוט	29
32	נציגות דחופה	29
33	מענים	30
34	אחריות הנאמן	30
35	הסמכה למגנ"א	30

חלק שני – אגרת חוב – התנאים הרשומים מעבר לדף

סעיף	תוכן	עמוד
1	כללי	32
2	מועד פירעון קרן אגרות החוב	33
3	תנאי אגרות החוב	33
4	הריבית של אגרות החוב	33
5	עדכון הריבית על אגרות החוב	34
6	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	36
7	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	36
8	מרשם מחזיקי אגרות החוב	36
9	העברת אגרות החוב	36
10	תעודות אגרות החוב ופיצולן	37
11	פדיון מוקדם	37
12	הוראות כלליות	37

12.1	דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב	37
12.2	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או ומחזיק קשור	37
13	ויתור ופשרה	37
14	אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב	37
15	קבלות כהוכחה	37
16	החלפת תעודות אגרות חוב	37
17	העמדה לפירעון מיידי	37
18	בטוחות	37
19	הודעות	37

חלק שלישי – תוספת שניה - אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב - עמוד 38

נספח א'- נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת - עמוד 41

ש ט ר נ א מ נ ו ת

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025

ב י ן :

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
מבניין אמות אטריום, רחוב ז'בוטינסקי 2, רמת-גן
טלפון: 03-7521115
פקס: 03-7514730
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן :

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב 6770007
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל ודירקטוריון החברה החליט ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025 לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה טז') על פי שטר נאמנות זה ובהתאם לתשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024, נושא תאריך 17 באפריל 2024 ;

והואיל והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 (להלן: "**החוק**"), או כל דין אחר, או כל הוראת רשות מוסמכת, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק לשמש כנאמן להנפקת אגרות החוב;

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, כהגדרתן להלן, והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולהנפיק את אגרות החוב (סדרה טז');

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

והואיל והחברה מאשרת כי קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"**אגרות החוב (סדרה טז')**" או "**אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה טז') רשומות על שם של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם ובכפוף לדוחות הצעת המדף כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה על נספחיו השונים ולדוחות הצעת המדף ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה טז') בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה טז'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "**אגרות החוב**" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה טז') ולא לכלל אגרות החוב של החברה.
"**דו"ח הצעת המדף**" או "**דו"ח ההצעה**"		דו"חות הצעת המדף בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק, לפיו תיעשה מעת לעת, בין היתר, הצעת אגרות החוב (סדרה טז') ובהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים

לאותה הצעה לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

דירוג אגרות החוב - בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לדירוג אגרות החוב המשמעות המופרטת בטבלה להלן:

"AA" - (AA) בדירוג S&P מעלות או Aa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"AA מינוס" - (AA-) (AA מינוס) בדירוג S&P מעלות או Aa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"A פלוס" - (A+) (A פלוס) בדירוג S&P מעלות או A1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

" A " - (A) בדירוג S&P מעלות או A2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב

"A מינוס" - (A-) (A מינוס) בדירוג S&P מעלות או A3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB פלוס" - (BBB+) (BBB פלוס) בדירוג S&P מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB" - BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

"BBB מינוס" - (BBB-) (BBB מינוס) בדירוג S&P מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על- ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

ככל שהחברה תדורג בסולם דירוג בינלאומי של S&P או Moody's או כל חברת דירוג אחרת אזי התאמת סולם הדירוג הבינלאומי לסולם הדירוג המקומי תבוצע על פי סעיף 5.1.7 של התנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב.

מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב מדורגות או תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לכל דבר ועניין הדירוג הגבוה ביותר שנקבע על ידי מי מחברות הדירוג ייחשב לדירוג הקובע בכל סעיף רלוונטי בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב.

"הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים השנתיים ו/או הרבעוניים המאוחדים של החברה המבוקרים ו/או המסוקרים על ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בהתאם לכללי החשבונאות ולפי הוראות החוק (אשר יכללו, בין היתר, את תיאור עסקי התאגיד (בדוחות השנתיים), דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, דוח המאזן, דוח רווח והפסד, תזרים מזומנים, דוח על השינויים בהון העצמי, ביאורים לדוחות הנ"ל וכל דוח נוסף בקשר לדוחות הכספיים ו/או ביאור לדוח שיש לערכו/לפרסמו לפי כללי החשבונאות ו/או החוק).

"הון" - סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת ההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

"הון עצמי" - סך כל ההון המיוחס לבעלי לבעלי המניות של החברה (ללא ההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה), אלא אם נאמר במפורש אחרת.

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת

	הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב המשתתפים בהצבעה ללא קולות הנמנעים;	
"**החוק**"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;	
"**הנאמן**"	- רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מפעם לפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;	
"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**"	- תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש אפריל 2024 כפי שתוקן ו/או יתוקן מעת לעת;	
"**חוב פיננסי נטו**"	- פירושו, ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה – חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים, תאגידי ביטוח ולבעלי אג"ח על כל סוגיו ולכל גורם שעיסוקו העמדת הלוואות (למעט: (1) אג"ח להמרה אשר ביום הבדיקה קיימת כדאיות להמרתן למניות החברה (כלומר השווי הכלכלי של המניות הנובעות מההמרה גבוה בלמעלה מ-10% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב המומרות); ו/או (2) אופציות הניתנות למימוש למניות החברה; ו/או (3) מניות בכורה ככל שלא ניתנות לפדיון על ידי המחזיקים ולא קיימים תנאים בהם החברה נדרשת לבצע פדיון אלא ביצוע הפדיון נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה; ו/או (4) התחייבות "הסכם חכירה" המוצגת לפי תקן דיווח בינלאומי (IFRS) 16) והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות ובטוחות סחירות, ככל שאלה אינם מוגבלים בשימוש, לפי המאזן סולו מורחב של החברה.	
"**חוק חדלות פירעון**"	- חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח – 2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;	
"**יום עסקים**"	- יום בו פתוחים מרבית הבנקים הגדולים בישראל לביצוע עסקאות;	
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	- מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא יקבע על ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.	
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו	- המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.	
"**המדד היסודי**"	- מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2025 כפי שפורסם בחודש ספטמבר 2025.	
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**"	- כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך, בקשר עם "אגרות החוב";	
"**מיזוג**"	- כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות, התשנ"ט – 1999. למרות האמור לעיל מיזוג בין חברות בנות מאוחדות של החברה, וכן של חברות בנות מאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג;	
"**מרשם**"	- מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;	
"**קרן**"	- הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור;	
"**סולו מורחב**"	- דוח במתכונת שצורפה כנספח א' לדוח הדירקטוריון המתייחס לתאריך 31 בדצמבר 2024 (אשר פורסם ביום 11.3.2025) על מצב ענייני התאגיד והמהווה תמצית של החברה דוחותיה הכספיים המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט ההשקעה באמות, אנרג'יקס ו-BE המוצגות על בסיס אקוויטי. לשם הבהרה, חברות מאוחדות אחרות ככל שתהיינה יוצגו בדוח זה על בסיס אקוויטי.	

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	-	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"**תעודת אגרת החוב**"	-	תעודת אגרות החוב (סדרה טז'), אשר נוסחה מופיע בתוספת ראשונה לשטר זה כפי שיתפרסמו בדו"ח הצעת המדף;
FFO	-	מדד ה–FFO הריאלי המשמש את החברה ואשר החברה מפרסמת אותו בדוחותיה הכספיים כדוגמת מודל ה-FFO אשר פרסמה החברה בנספח ח' לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (עמ' 50 לדוח הדירקטוריון). לשם הבהרה, אין מדד זה בגדר המדד הנדרש לפרסום על ידי רשות ניירות ערך.

1.5. בכל מקום בו הוראות מחייבות, שאינן ניתנות להתנאה, של חוק החברות ו/או חוק ניירות ערך ו/או כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור יקבעו בהתאם להם.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף ו/או בתשקיף המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה, והכל בכפוף להוראות תקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת. החברה מאשרת כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה טז') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה טז') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

1.7. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. **<u>הנפקת אגרות חוב (סדרה טז'), תנאי הנפקה</u>**

2.1. אגרות החוב (סדרה טז'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב**"), עומדות לפירעון ב-9 תשלומים כדלקמן:
(א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו-
(ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

2.2. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר ייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב מסדרה טז'. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ב- 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית**"). מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ותשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה טז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי. אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי ובאופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב כאמור. ראה גם סעיפים 3 ו- 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של התוספת הראשונה. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה בלבד, תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

2.3. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בתשקיף, בדוחות ההצעה, בדוח המיידי בדבר הצעה פרטית ובאגרות החוב.

2.4. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה טז'), תורחב (סדרה טז') על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.5. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על ידי הציבור.

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

3. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות</u>**

3.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות של החברה, שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בשוק החופשי, בין בבורסה ובין מחוץ לה, בכל עת, "אגרות החוב" בכל מחיר שיראה לה, בלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שעדיין מוחזקות על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט לעיל. במקרה של רכישה זו על ידי החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות חברה בת, או תאגיד בשליטת החברה, תודיע על כך החברה בדוח מיידי (עם העתק לנאמן).
אגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תפקענה, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה. במקרה שאגרות החוב תירכשנה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות. החברה לא תהיה רשאית למכור את אגרות החוב שייקנו על ידה ואגרות החוב שתירכשנה על-ידי החברה תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה (בניגוד לאגרות חוב שתירכשנה על-ידי חברה בת או תאגיד בשליטת החברה אשר לא תמחקנה מהמסחר ולא תבוטלנה). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי חברה בת, תיחשבנה כנכס של חברת הבת.

3.2. חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטת בעל/י השליטה בחברה, ככל שיהיה/יהיו כאלה (במישרין או בעקיפין), תאגיד בשליטת אחד מהם (במישרין או בעקיפין), ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או של בעלי השליטה בה או בעל/י השליטה בחברה ו/או בן משפחתו ו/או תאגיד בשליטת מי מהם כהגדרת מונחים אלה בחוק או בתקנות שהותקנו על פיו (להלן בסעיף זה: "**מחזיק קשור**") רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת אגרות חוב מסדרת איגרות החוב. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור, עם היוודע על כך לחברה היא תודיע על כך בדו"ח מיידי ככל שחלה עליה חובה על פי הדין להודיע על כך, וכן תיתן הודעה על כך בכתב לנאמן לא יאוחר מ-2 ימי מסחר לאחר ידיעתה. החברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידם בתאריך שיבקש זאת הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. אגרות החוב אשר יוחזקו כאמור על ידי מחזיק קשור, לא ימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו ההוראות שלהלן.

3.3. לעניין זכויות ההצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב על ידי מחזיק קשור כהגדרתו לעיל, ראה סעיף 11 לתוספת השנייה לשטר נאמנות זה.

3.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את אגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.2 להלן.

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

3.6. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מבעלי אגרות החוב, להגדיל את סדרת אגרות החוב (סדרה טז') הקיימות במחזור באותה עת ולהנפיק איגרות חוב נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ובין בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה בכל דרך אחרת), בתנאים כפי שתימצא לנכון (להלן: "**אגרות החוב הנוספות**"). אגרות החוב המונפקות על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף ואגרות החוב הנוספות (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב הנוספות כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה, ככל שכתבי אופציה יונפקו וימומשו. החברה תפנה לבורסה לניירות ערך בבקשה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות כאמור. יובהר כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר.
הוראות שטר נאמנות זה תחולנה גם על אגרות החוב הנוספות. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה טז'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה.
למרות האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית לבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה טז') במידה ויתקיים אחד מאלה: (1) הרחבת הסדרה האמורה תגרום להורדת דירוג הסדרה, לעומת דירוג הסדרה ערב ההרחבה, על פי אישור חברת הדירוג שיינתן לפני ההרחבה. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה בו דירוג הסדרה לאחר ההרחבה יהיה שווה או גבוה מ-A "פלוס"; (2) אם קמה ו/או בעקבות ההרחבה האמורה, תקום איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 להלן מבלי להתחשב בתקופת הריפוי; (3) אם החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 מבלי להתחשב בתקופת הריפוי (לשם הבהרה, במקרה שהחברה יצרה שיעבוד/ים קבוע/ים ראשון/ים בדרגה על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, בתנאים האמורים בסעיף 5.4 להלן על סעיפי הקטנים, לא מתקיימת ההפרה של עילות ס"ק 7.1.18 ו- 7.1.19, והחברה לא תהא מנועה מלבצע את ההרחבה בגין ס"ק 3 זה) ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.4.4 להלן); (4) אם החברה איננה עומדת או בעקבות ההרחבה לא תעמוד באילו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר זה. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיבים רלוונטיים (בקשר לס"ק (3) זה לעיל, ככל שרלוונטי), טרם מועד המכרז לציבור (ככל שיתקיים) ובכל מקרה לפני ההרחבה האמורה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדירוג קודם למועד ההנפקה הנוספת. יובהר כי ככל שהחברה שעבדה נכסים לטובת אגרות חוב (סדרה טז'), היא תפעל לפי סעיף 5.4.4 להלן.
אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין או על פי שטר זה, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ו/או של אסיפת מחזיקי אגרות

החוב לפי שטר הנאמנות, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב אם בשל הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור יתקיימו איזו מהעילות לפירעון מיידי.
החברה תודיע לנאמן אודות הנפקה כאמור לעיל.
החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות את אגרות החוב הנוספות, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה העת.
היה ושיעור הניכיון אשר יקבע לאגרות החוב, בעקבות הנפקת אגרות החוב הנוספות יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת ואין בידי החברה אישור רשויות המס על מנגנון קביעת ניכוי במקור, תפנה החברה לרשויות מס הכנסה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב, על מנת לקבל את אישורן כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו.
במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב, לפי שעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. באם לא יתקבל אישור כאמור טרם פרסום מסמך ההנפקה, החברה תודיע בדיווח מיידי, בדבר תוצאות ההנפקה לפני הנפקת אגרות החוב אשר תונפקנה כתוצאה מהגדלת הסדרה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. החברה תנכה מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.
לפיכך, יתכנו מקרים שבהם החברה תנכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הגדלת הסדרה. בכל מקרה, נישום, יהיה רשאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מהמס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהוא זכאי להחזר כאמור על פי דין.

3.7. אגרות החוב (סדרה טז') מאותו הסוג תעמודנה בדרגת ביטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בקשר עם התחייבות החברה עפ"י אגרות החוב (סדרה טז') בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

3.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף ו/או דו"ח הצעת מדף), ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב סדרות נוספות של אגרות חוב (לרבות ניירות ערך מסחריים (נע"מ)), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות חוב נוספות כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת וסדרה נוספת זו לא תהא מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה טז') וסדרה נוספת המגובה בבטחונות תהא עדיפה בעת פירוק בסדר הנשייה רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת. טרם הנפקת סדרה נוספת כאמור החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכיר בחברה כי זכויות הסדרה הנוספת בפירוק (כל עוד אינה מגובה בבטחונות) לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה טז') או עדיפות רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת המובטחת בבטחונות.

4. **<u>התחייבויות החברה</u>**

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף 4.1 זה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף 4.1 זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף 4.1 זה.

4.2. החברה מתחייבת בזה למלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה לרבות, (1) החברה מתחייבת לא לבצע חלוקה אשר תגרום לקיומה של עילה לפירעון מיידי במפורט בס"ק 7.1.17 להלן ; (2) החברה מתחייבת לא לבצע כל פעולה אשר במישרין ובסמוך לאותה פעולה ובעקבותיה תפר את העילות הפיננסיות המצויינות בס"ק 7.1.18 ו- 7.1.19.

5. **<u>התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים</u>**

5.1. החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת סדרה טז' על פי תנאי שטר זה, אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

5.1.1. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין מקורי המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 5.1 רישא לעיל.

5.1.2. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 15.7 לשטר, תצהיר החברה על עמידתה בהתחייבותה זו, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצרף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה.

5.1.3. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בס"ק 5.1 לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו בפנקס הרלוונטי. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תחולנה ההוראות כמפורט בסעיף 5.1.4 להלן.

5.1.4. תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) שינוסחו בנוסח לשביעות רצון הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

ב. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

ג. פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור;

ד. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

ה. חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני חתומה במקור בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד עפ"י הדין החל בישראל, וכי השעבוד אכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות 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. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. אישור עורך הדין הנ"ל בדבר היות השעבוד פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור יימסר לנאמן גם ככל והחברה תיצור שעבוד שוטף נוסף לטובת צד שלישי בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל.

ו. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי או שנדרש באופן סביר על ידי הנאמן בהתאם לחוות הדעת שתימסר לו כמפורט בסעיף ה לעיל.

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 5.1 זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') או הצד השלישי, לפי העניין (להלן ביחד: "**הצדדים**") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה טז') או הצד השלישי, 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 הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

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 אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

פרט לאמור לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

5.2. למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 5.1 לעיל.

5.3. יובהר כי אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה, או בשעבוד כלשהו.

5.4. יצירת שעבודים במקרה של התקיימות סעיפים 7.1.18 או 7.1.19 לשטר הנאמנות - החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיף 7.1.18 או בסעיף 7.1.19 ועד למועד בו יפסיקו להתקיים האירועים הנזכרים בסעיפים הנ"ל דהיינו עד המועד בו הסתיימה תקופת הריפוי בגין כל אחת מהעילות לפי סעיפים 7.1.18 ו-7.1.19, תהא החברה רשאית ליצור כדין שעבוד/ים קבוע/ים יחיד/ים ראשון/ים בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכסים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשווי יתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 להלן) במועד יצירת השעבוד. שוויים של הנכסים המשועבדים לצורך יצירת השעבוד הנ"ל ייקבע לפי רישומם בדו"חות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר למועד יצירת השעבוד. החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה אודות התקיימות איזה מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.18 ו/או 7.1.19, בסמוך לאחר התקיימותם, כולל חישובים ואסמכתאות רלבנטיות. **מובהר ומודגש בזה כי לאחר יצירת השעבוד כאמור, שווי הנכסים המשועבדים לא יבחן ויכול שיהיה נמוך או גבוה מגובה ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב.** ביצעה החברה שעבוד כאמור יחולו הוראות אלה:

5.4.1. יצירת שעבודים על פי סעיף 5.4 זה הינה חלף ההוראות שנקבעו בסעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19, קרי כל עוד השעבודים על פי סעיף 5.4 הינם בתוקף לא תחולנה העילות לפירעון מיידי על פי סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 הנ"ל, גם אם יתרחשו האירועים שבסעיפים הללו. יצירת השעבודים ורישומם יעשה בהתאם לסעיף 5.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

5.4.2. החברה תהיה זכאית, להחליף מפעם לפעם את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בנכסים אחרים אשר ישועבדו בשעבוד/ים קבוע/ים ראשון/ים בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקים לכך ובלבד ששוויים של הנכסים המשועבדים החדשים לא יפחת מ- 110% משווי הנכסים המשוחררים מהשעבוד ביום ההחלפה/יצירת השעבוד החדש, וזאת לפי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, הן של השעבוד המוחלף והן של השעבוד החדש, במועד יצירת השעבוד החדש, ללא תלות בגובה יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב באותה עת. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע ההחלפה, הצהרה חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה בתחום הכספים בדבר ערכם הרשום של הנכסים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי החברה רשאית לבצע את ההחלפה כאמור גם במקרה בו שווי הנכסים המשועבדים לפני ההחלפה יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן).

5.4.3. בכל עת בה תפרע החברה תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב, ישחרר הנאמן מהשעבוד, בהתאם להוראות החברה, נכסים, כך ששוויים של יתרת הנכסים המשועבדים לאחר השחרור על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת מ- 120% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן) (בס"ק זה: "**יתרת החוב**") למחזיקי אגרות החוב לאחר תשלום הקרן כאמור. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע השחרור כאמור, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של יתרת הנכסים המשועבדים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן, לרבות חישוב באקסל פעיל של הנתונים הרלוונטיים ובהם יתרת החוב. במידה ולא ניתן לשחרר מהשעבוד חלק מהנכס המשועבד אזי תהא רשאית החברה להחליף נכס משועבד בנכס אחר, כך ששווים של יתרת הנכסים המשועבדים בתוספת הנכס המשועבד החדש, על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של 120% מיתרת החוב למחזיקי אגרות החוב לאחר תשלום הקרן כאמור. יובהר כי, לאחר יצירת השעבוד כאמור, שווי הנכסים המשועבדים לא ייבחן ויכול שיהיה נמוך או גבוה מ-120% מיתרת החוב, לא תהא החברה מחויבת לשעבד נכסים נוספים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז').

5.4.4. בכל עת בה תבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב שבמחזור אשר לה משועבדים נכסים על פי סעיף 5.4, תשעבד החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, נכסים נוספים, במידת הצורך, כך ששוויים של סך הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, על פי רישומם בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של 120% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 ס"ק (2) להלן) למחזיקי אגרות החוב לאחר ההרחבה האמורה. החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של סך הנכסים המשועבדים בדו"חות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ועמידת החברה בתנאי שבסעיף זה לשביעות רצון הנאמן.

5.4.4.1. תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב הנוספות שהונפקו בהרחבת הסדרה בניכוי הוצאות ההרחבה תועבר מרכז ההנפקה אל הנאמן לחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) ולא תועבר לידי החברה אלא לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים בעקבות ההרחבה ולאחר שהועברו לידי הנאמן כל המסמכים הנזכרים בסעיף 5.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים, ובס"ק 3.6 לעיל לשביעות רצון הנאמן. קבלת מלוא תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה תחשב כקבלתה בידי החברה, והחברה תרשום את אגרות החוב נשוא ההרחבה למסחר, מיד לאחר שתקבל את אישור רכז ההנפקה על כך שתמורת ההנפקה נטו בגינן הופקדה בחשבון הנאמנות.

5.4.4.2. תמורת ההנפקה נטו תועבר לידי הנאמן כאמור אל חשבון נאמנות שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור המחזיקים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר כל זכויות החברה בו ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד קבוע ויחיד (על זכויות החברה בחשבון על תתי חשבונותיו), ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, וכן כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, על פירותיהם ישועבדו בשעבוד קבוע ויחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן: "**חשבון הנאמנות**") והנאמן יעבירה לידי החברה – בניכוי הוצאות הנאמן והוצאות ניהול החשבון, לרבות לענין פתיחתו וסגירתו ותשלומי חובה ככל שיחולו לרבות עמלות - לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים, כאמור, לשביעות רצונו. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד.

החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתו רישומו ומימושו של השעבוד הנ"ל.

5.4.4.3. כל עלויות פתיחת וניהול החשבון האמור וסגירתו יחולו על החברה. הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות ינוהלו ע"י החברה על-פי שיקול דעתה של החברה ועל פי מדיניות השקעה שהחברה תקבע ותודיע לנאמן בכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהשקעות כאמור תהיינה בהתאם להוראות סעיף 14 לשטר זה. הנאמן יתן את הסכמתו לביצוע מדיניות ההשקעות כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד לה. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

5.4.5. החברה תהא רשאית לשעבד עבור מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 5.4 זה, נכסים אשר בבעלותה ו/או בבעלות חברה בת בבעלות מלאה שלה ("**חברת בת**"). יובהר כי ככל שהנכס שישועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים יהיה בבעלות חברה בת של החברה, תתחייב החברה הבת בכתב באופן בלתי חוזר כלפי הנאמן בנוסח המצ"ב לשטר הנאמנות כ**נספח א'**, לפעול על פי כל המתחייב ממנה מהוראות שטר נאמנות זה ביחס לנכס משועבד, לרבות מתן אינפורמציה הדרושה על מנת שהחברה תוכל לעמוד בהוראות הגילוי ביחס לנכס המשועבד, כמפורט בשטר זה להלן. כמו כן, במקרה כאמור, ינוסחו מסמכי השעבוד בהתאם לכך ולשביעות רצון הנאמן ותועבר לנאמן, נוסף למסמכים המפורטים בסעיף זה לעיל ולכל מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירת ורישום השעבוד בהתאם לנכס הרלוונטי, החלטת דירקטוריון חתומה של החברה הבת בה נוצר השיעבוד, המאשר את יצירת השעבוד האמור. לרבות אישור עורך דין, שההחלטה על יצירת השעבוד התקבלה בחברת הבת כדין באורגנים הרלוונטיים ועל פי הפרק החמישי בחלק השישי בחוק החברות. מובהר בזאת כי:

5.4.5.1. שיעבודים שיווצרו ע"י חברת בת, ככל שיווצרו, יווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת חברת בת על ההתחייבות שבנספח א' לשטר נאמנות זה כדי להטיל על חברת הבת אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבוד שיועמד כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבוד כאמור, לא יחולו על חברת הבת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

5.4.5.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבוד בגין הנכס שישועבד כאמור לעיל ישמש למילוי כל התחייבויות חברת הבת על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברת הבת מכוח שטר זה.

5.4.5.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבוד על הנכס המשועבד הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברת הבת (NON RECOURSE), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבוד כאמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מחברת הבת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבוד.

5.4.5.4. הנאמן יודיע לחברה על החלטת האסיפה של מחזיקי אגרות החוב על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או בדבר מימוש השעבוד לפני שיפנה לחברה הבת במקרה של כוונה לממש את השעבוד.

5.4.5.5. החברה אינה מוותרת על כל טענה ביחס לשעבוד ו/או מימושו, למרות היות הנכס המשועבד נכס בבעלות חברה בת שהינה החברה המשעבדת, והיא תהא רשאית להעלות כל טענה בעניין זה לרבות כל טענה כאילו היא הייתה החברה המשעבדת.

5.4.6. כל זכויות החברה (או החברה הבת במקרה בו הנכס המשועבד הינו בבעלות חברה בת) בנכסים המשועבדים, מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בבעלותה באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה, זכויות לדיבידנד ו/או זכויות אחרות של הנכס המשועבד ובלבד שהחברה לא תפעל לתיקון תקנון ההתאגדות של החברה שניירות הערך שלה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב באופן שיהיה בו כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק מודגש בזה כי כל עוד לא התקבלה החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר זה, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם, הנאמן יהיה חייב לשחרר לחברה/לחברה הבת (לפי העניין) מהשעבוד את הפירות בגין הנכסים המשועבדים (לרבות אך לא רק דיבידנדים, מניות הטבה, זכויות וכיוצ"ב) אשר יתקבלו בידיו, ככל שיתקבלו.

5.4.7. השעבוד ירשם ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר כפי שיידרש על פי דין לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב). במידת הצורך וככל ששועבדו לטובת הנאמן מניות ולבקשת החברה, ימציא הנאמן לחברה כתב מינוי (Proxy) המייפה את כוחה של החברה (או החברה הבת, לפי העניין) להצביע בשמו ובמקומו של הנאמן, בגין המניות המשועבדות, באסיפות כלליות מכל סוג שהוא ובכל אסיפה נדחית של אסיפות אלה לרבות באמצעות כתבי הצבעה, הצבעה אלקטרונית או בכל דרך אחרת על פי דין. כתב מינוי זה יהא בתוקף החל ממועד שעבוד המניות או בקשת החברה לקבלת האישור כאמור והוא יהא ניתן לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה, רק לאחר קבלת החלטה על פי הוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש בטוחות או בדבר מינוי כונס נכסים למימוש השעבוד, לפי המוקדם. לשם הבהרה, הבעלות על המניות תישאר על שם החברה (או החברה הבת לפי העניין) בכל תקופת השעבוד.

5.4.8. החברה (או חברת בת) תהא רשאית למכור את הנכסים ששועבדו על פי הוראות סעיף 5.4 זה, כולם או חלקם, כנגד תמורת מזומן, ובלבד שבד בבד עם המכירה כאמור תופקד תמורת המכירה בניכוי המס והוצאות אחרות שיחולו על עסקת מכירת הנכס (להלן: "**התמורה נטו**") ישירות בחשבון הנאמנות. הסכם המכר יכלול הוראה לפיה מלוא התמורה נטו המופקדת בגין הנכס, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. קודם להעברת התמורה נטו המופקדת לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר. הנאמן יעביר את התמורה נטו לידי החברה לאחר שעבוד נכסים על ידה בהתאם למנגנון המצויין בס"ק 5.4.2. יובהר כי החברה רשאית לבצע מכירה כאמור גם במקרה בו התמורה נטו בצירוף שווי יתרת הנכסים המשועבדים יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בס"ק 6.2.1(2) להלן).

5.4.9. לחברה הזכות לבטל את השעבודים שנוצרו על פי סעיף 5.4 זה, אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (1) יחס החוב הפיננסי לשווי החזקות החברה בהתאם לדוחות הכספיים נמוך מ- 0.7 במשך ארבעה רבעונים רצופים; (2) יחס החוב הפיננסי ל – FFO של החברה נמוך מ- 20 על פי הדוח השנתי האחרון אשר פרסמה החברה; ו- (3) לא מתקיימת עילה אחרת, על פי שטר נאמנות זה, להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, בצירוף חישובים רלבנטיים ואסמכתאות רלבנטיות בנוסח לשביעות רצון הנאמן. עם ביטול השעבודים יחולו הוראות סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 מחדש.

5.4.10. הנאמן יהיה חייב לחתום על כל מסמך לשם יישום סעיף 5.4 זה לרבות מסמכי שעבוד, מסמכי שחרור שעבוד, כתב מינוי (Proxy), החלפת שעבודים וכיוצא בזה שיהיה בנוסח לשביעות רצונו ללא אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

5.4.11. החברה תודיע בדוח מיידי 14 ימים מראש על כל יצירת ורישום שעבוד כאמור לטובת הנאמן עבור בעלי אגרות החוב, שינוי בשעבוד, שחרור שעבודים ועל תקפותם או השעיית תקפותם של הוראת סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 להלן. במסגרת הדוח המיידי האמור תיתן החברה מידע בקשר לנכס המשועבד לפי הוראות החוק, לפי הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת, על פי דין, ביחס לנכסים המשועבדים בצירוף הערכת שווי של הנכס המשועבד (ועדכונה, ככל שיידרש), הכל לפי העניין.

5.4.12. כל עוד השעבודים יישארו בתוקף, תכלול החברה מידע במסגרת הדוחות הכספיים על פי הנדרש בס"ק 5 ו- 6 בתוספת השמינית בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("**התוספת השמינית**") וגילוי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבע בעמדה משפטית 15-104 של סגל הרשות בנושא "אירוע אשראי בר דיווח" מחודש אוקטובר 2011 וכפי שיידרש מעת לעת על פי דין ו/או הוראות רשות מוסמכת.

5.4.13. במקרה של יצירת שעבודים קבועים על נכסי החברה (ו/או נכסי חברת בת) תמציא החברה לנאמן מסמכים ואישורים כמפורט בסעיף 5.1.4 לעיל (ובמקרה שמיקום הנכס המשועבד הינו בחו"ל – יומצאו האישורים על ידי החברה לנאמן תוך 21 יום (במקום 14 יום), בשינויים המחוייבים, ובין היתר תתייחס חוות דעת עורך הדין הנזכרת בס"ק 5.1.4 (ו) לעיל, אשר תינתן על ידי עורך דין הבקיא בדין הרלוונטי החל על הנכס המשועבד וכן על החברה המשעבדת (ככל שחברה זו אינה מאוגדת בישראל) למהות הזכויות של החברה המשעבדת בנכס המשועבד.

5.5. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ולא יערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע (בין היתר על ידי חתימתו על שטר זה), באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ובדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>**

6.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

לאחר רישום אגרות החוב למסחר בבורסה, אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה טז'), פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה טז') ותפעל כדלקמן:

(א) תוך 45 יום מהחלטת דירקטוריון הבורסה בדבר מחיקת אגרות החוב מהרישום למסחר, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה טז') לפדותן.

(ב) ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני (2) עיתונים יומיים נפוצים המופיעים בישראל בשפה העברית ובדו"ח מיידי במערכת המגנ"א. החברה תשלם למחזיק אגרות החוב (סדרה טז') את ערכן המתואם של אגרות החוב דהיינו, הקרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שנצברה מהמועד שלאחר היום האחרון שבגינו שולמה הריבית ועד למועד הפדיון המוקדם ותחושב לפי 365 ימים בשנה. ההודעה תימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים של אגרות החוב (סדרה טז').

(ג) מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה טז') בלבד שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר מחיקה כאמור, יחול, לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ- 45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

(ד) קביעת מועד פידיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפידיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפידיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן, הפרשי הצמדה וריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

6.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה בקרות אירועים לפירעון מיידי לפי סעיף 7</u>

ככל שחלו אילו מהאירועים בס"ק (1) ו- (2) להלן ובמהלך התקופות המפורטות בהם בלבד ובכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות והנחיות רשות ניירות ערך, תקנון והנחיות הבורסה וחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח - 2018, לרבות לעניין העדפת נושים, וכל עוד: (א) הומצא לנאמן אישור של החברה חתום כדין לפיו דירקטוריון החברה בחן וקבע כי לא קיימת אינדקציה לחשש סביר לחדלות פירעון של החברה; וכן- (ב) ההון העצמי של החברה (על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו) חיובי; החברה תהא רשאית ביוזמתה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב ("**פדיון מוקדם**"), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות רשות ניירות ערך על פי דין ולהוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי; ואלה המקרים:

(1) במקרה בו חלה תקופת הריפוי של אחד מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.10 ו- 7.1.15 להלן;

(2) במקרים הנזכרים להלן:

(א) בסעיף 7.1.16 למעט במקרה בו יחול האירוע כתוצאה ישירה מחלוקת דיבידנד;

(ב) בסעיף 7.1.18 למעט ככל שהיחס הנזכר בס"ק 7.1.18 (1) יעלה על 1;

(ג) בסעיפים 7.1.19 ו- 7.1.20;

יובהר כי, זכות החברה לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל מ-30 ימים לאחר רישומן למסחר של אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה, תקום החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיפים הנ"ל, וזאת בטרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי האירועים הנ"ל, ועד למועד בו יפסיקו להתקיים האירועים הנזכרים בסעיפים הנ"ל.

במקרה בו תקום הזכות לפדיון מוקדם לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מסירת הודעת החברה בדבר הפדיון המוקדם כאמור בס"ק 6.2.3 להלן, יועבר לידי הנאמן אישור של נושא משרה בכיר בחברה המאשר כי חלות נסיבות המאפשרות פדיון מוקדם על פי הוראות סעיף זה, בצירוף החלטת דירקטוריון החברה, לרבות – ככל שרלבנטי - חישוב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות, כאמור לעיל , הכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, תחולנה ההוראות הבאות:

6.2.1. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם יהיה מורכב מהגבוה מבין שווי שוק או יתרת החוב, כמוגדר להלן:

(1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב בבורסה בסוף יום המסחר שבו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או – (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם והכל לאחר התאמות ריבית ככל שיום ה-X הינו בתקופה הנ"ל, דהיינו מחיר מתואם ("**שווי שוק**"); או –

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, היינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספת ריבית לפי סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף, ככל שתחול) ובתוספת הפרשי הצמדה ("**יתרת החוב**"), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הע.נ. שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

6.2.2. [בוטל]

6.2.3. עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר הפדיון המוקדם, החברה תמסור הודעה בדבר הפדיון המוקדם (מלא או חלקי) למחזיקי אגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א, וכן תעביר העתק לנאמן. הדוח המיידי יכלול את הפרטים הבאים: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי

היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית (לרבות כל הרחבותיה, ככל שיהיו); (3) עדכון שיעור הפרעונות שנותרו במונחי הסדרה המקורית; (4) סכום הפדיון המוקדם לפני ההצמדה ולאחריה (כשהוא מחולק לסכום בגין הקרן ולסכום בגין הריבית); (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון מוקדם; (6) שיעור הריבית בפדיון החלקי של החלק הנפדה; ו- (7) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת.

6.2.4. התשלום בגין כל פדיון מוקדם יבוצע בתשלום אחד אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב לאחר מתן הודעה כאמור בס"ק 6.2.5 להלן.

6.2.5. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה טז') שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר פדיון מוקדם כאמור, יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר 45 יום מהתאריך הנ"ל, ובכפוף לס"ק 6.2.6 להלן. בדוח המיידי על פדיון מוקדם, תפרסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן כאמור עד למועד הפדיון המוקדם בהתאם לאמור בסעיף 6.2.1 ו- 6.2.3 לעיל.

6.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלום הריבית.

6.2.7. החברה לא תבצע יותר מפדיון מוקדם אחד מדי רבעון קלנדרי.

6.2.8. ההיקף המזערי של פידיון מוקדם יהיה סך של 5 מיליון ש"ח.

6.2.9. החברה לא תבצע פדיון מוקדם חלקי אם סכום הפרעון האחרון של אגרות החוב יפחת מסך של 3,200,000 ש"ח.

6.2.10. נקבע מועד פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לפדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

6.2.11. תשלום הקרן והריבית יבוצע למחזיקי אגרות החוב אשר יהיו רשומים במרשם במועד הקובע, כנגד החזרת התעודה לחברה.

6.2.12. פדיון מוקדם של אגרות חוב לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

6.2.13. פדיון מוקדם לחלק מיתרת אגרות החוב יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב.

6.2.14. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למחזיקי אגרות החוב לא תהייה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב בתקופות הריפוי המצויינות בס"ק 7.1 להלן.

6.2.15. למען הסר ספק, רכישת איגרות חוב בשוק החופשי כמפורט בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל לא תחשב פדיון מוקדם יזום לעניין סעיף 6.2 זה.

6.2.16. לשם הבהרה, בעת פידיון מוקדם חלקי, החברה תשלם את הריבית שנצברה רק על החלק שנפדה בפדיון החלקי המוקדם ולא על היתרה הבלתי מסולקת.

7. **<u>העמדה לפירעון מיידי</u>**

7.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן יחולו ההוראות שבסעיף 7.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

7.1.1. אם החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב או שטר נאמנות זה בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.

7.1.2. אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה. למען הסר ספק יובהר כי הפרה של התחייבותה כאמור בס"ק 16.3, תהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות.
על אף האמור לעיל, הפרת התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף בתנאים האמורים בהוראות ס"ק 5.1 ו/או הרחבה של אגרות החוב (סדרה טז') שלא על פי האמור בסעיף 3.6 או 5.4.4 לעיל, לפי העניין, תהווה עילה לפירעון מיידי ככל שלא תוקנה בתוך 7 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.

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

7.1.4. אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות לאלו המוענקות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס

לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.5. [בוטל]

7.1.6. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או מומש שעבוד על נכסי החברה (כולם או רובם) או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); 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 ס"ק זה המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.

7.1.7. [בוטל].

7.1.8. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.8.1. אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה או לנכסיה המהווים את מרבית הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה.

7.1.8.2. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בס"ק 7.1.8.1 לעיל יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה.

7.1.8.3. אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לכינוס נכסים על כל או רוב נכסיה.

לעניין ס"ק 7.1.8 זה, המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.

7.1.9. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.

7.1.10. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים במועד הנדרש ממנה על פי דין, ולא תיקנה זאת תוך 30 ימים ממועד זה או בתום מועד אחר שאושר על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.

7.1.11. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.11.1. [מבוטל]

7.1.11.2. אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג העומד בתנאים הקבועים בסעיף 7.1.12 ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב (סדרה טז') על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.12. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירו החברה והחברה הקולטת (ככל שאיננה החברה) בדיווח מיידי, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב. לעניין זה מיזוג משמעו מיזוג כהגדרתו בסעיף ההגדרות.

7.1.13. בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן או בתחום הנדל"ן וגם בתחום האנרגיה.

7.1.14. אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (בס"ק זה: "**הסדרה הנסחרת**") או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה "**סדרת אגרות חוב מהותית אחרת**" ו- "**הלוואה מהותית אחרת**" משמעו סדרת אגרות חוב (אחת או יותר) שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה (אחת או יותר)

שיתרת הערך ההתחייבותי שלה או יתרתה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה (במצטבר) 10% (ובמקרה בו לחברה קיימות הלוואות ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) – 12.5%) או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס סולו מורחב, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 280 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר נאמנות זה, לפי הגבוה. לעניין זה "**התחייבויות פיננסיות**" – התחייבויות החברה כלפי גופים בנקאיים או מוסדיים וכן מחזיקי אגרות חוב של החברה במחזור.

מוסכם כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו כסדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית אחרת.

7.1.15. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 45 ימים ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

7.1.16. אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך ארבעה רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17. אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.17.1. החברה תכריז על חלוקה בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מהחלוקה, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.6 מיליארד ש"ח.

7.1.17.2. החברה תכריז על חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17.3. ביצוע חלוקה על ידי החברה יגרום להפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות של החברה לפי שטר זה ולפי תנאי אגרות החוב.

לעניין סעיף 7.1.17 זה:

א.) המונח "הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר. יובהר כי ככל שהחברה לא חילקה את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסויימת, תועבר יתרת הסכום האמור לשנים הבאות.

ב.) המונח "רווח ממימוש נכסים" משמעו עודף התמורה (ככל שיהיה), מעבר לעלותם ההיסטורית של הנכסים אשר מומשו.

ג.) המונח "חלוקה" כמשמעו בחוק החברות וכן רכישת מניות של החברה על ידי החברה ו/או חברה בבעלות מלאה של החברה.

החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, בדבר עמידתה בתנאים המפורטים לעיל וזאת לפחות 7 ימים טרם ביצוע חלוקת דיבידנד.

על אף האמור, במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, ככל שהחברה תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 7.1.17 זה לעיל במסגרת הדיווח המיידי בדבר ביצוע הרכישה העצמית, ייחשב הדבר כמסירת אישור לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

7.1.18. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה במשך ארבעה רבעונים רצופים על 0.8; למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה בכפוף וכמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

לעניין סעיף זה שווי החזקות החברה משמעו הסכום המצרפי של נכסיה והכל כפי שמופיע בדוחות הכספיים סולו מורחב של החברה.

7.1.19. במשך שתי שנים קלנדריות רצופות היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

7.1.20. אם דירוג אגרות החוב הנו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים. על אף האמור, ככל שדירוג אגרות החוב הינו נמוך מ BBB מינוס כתוצאה מהורדת דירוג טכני בלבד (כהגדרת המונח בסעיף 5.1.8 בתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף) לא תקום עילה לפירעון מיידי על פי סעיף זה. למען הסר ספק, במקרה של הפסקת דירוג יחול ס"ק 7.1.22 להלן.

7.1.21. [בוטל]

7.1.22. אם הופסק על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את איגרות החוב של החברה, דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

7.1.23. בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; לעניין ס"ק זה, "**מכירה של רוב נכסי החברה**" פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה או חברות מאוחדות, בבעלותה המלאה של החברה, שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות, בבעלות מלאה של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על בסיס סולו מורחב. למרות האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תיחשב הפרה

ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס (על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת בבעלותה המלאה) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות והכל בתחום פעילותה של החברה כמפורט בס"ק 7.1.13.

7.1.24. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (נשוא שטר זה) במועדן.

7.1.25. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.26. במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

מובהר כי:

7.1.27. למען הסר ספק מודגש ומובהר בזה כי פנייה של החברה לבעלי אגרות החוב (סדרה טז'), כולם או חלקם, בהצעה לרכוש מהם את אגרת החוב שבבעלותם במזומן או בדרך של הנפקת אגרות חוב חלופיות לא תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב על פי סעיף 7 זה. ראה גם הוראות הסיפא של סעיף 7.1.11 ראה גם סעיף 5.1.8 לתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף שבתוספת הראשונה.

7.1.28. במידה ויחול שינוי מהותי בכללי החשבונאות המקובלים, ייושמו המבחנים הרלוונטיים בסעיף 7.1 זה לעיל על פי דוחות כספיים הערוכים על פי כללי החשבונאות המקובלים טרם השינוי המהותי הנ"ל והחברה תפרסם, יחד עם דוחותיה הכספיים או במסגרתם, דוח פרופורמה תמציתי (ללא ביאורים) של הדוחות טרם השינוי המהותי הנ"ל.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה (ככל שנקבעה) בשטר נאמנות זה לתיקון האירועים האמורים והאירוע/ים לא תוקן/ו:

7.2.1. יזמן הנאמן ואם לא עשה כן, לדרישת מחזיק/ים מעל 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף קטן 7.2.5 להלן) ואשר על סדר יומה יהיה קבלת החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא, היינו, האצה ו/או מימוש בטוחות ככל שניתנו בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל, ככל שיהיו תקפים.

7.2.2. החלטת מחזיקים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, להעמיד את אגרות החוב (סדרה טז') לפירעון מיידי, תתקבל באסיפת מחזיקים, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות 50% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור, או באסיפה נדחית בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית, לפי העניין) ברוב רגיל ללא קולות הנמנעים.

7.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות ככל שניתנו.

7.2.4. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין 21 הימים האמורים (בסעיף קטן 7.2.1 לעיל) ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, הנאמן ינמק בדוח בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב את הסיבות להקדמת מועד הכינוס כאמור.

7.2.5. הנאמן ו/או המחזיקים לא יעמידו את אגרות חוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו), אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 זה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור, ישלח על ידי מזמן האסיפה לחברה (ולנאמן, אם הוא אינו מזמן האסיפה) מייד עם פרסום הודעת הזימון במערכת המגנ"א, ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על הכוונה לפעול כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הנאמן להודיע בכל מקרה לחברה בתוך זמן סביר על החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או על ההחלטה בדבר מימוש הבטוחות (ככל וניתנו) ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

7.2.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בטרם יגיש הנאמן לבית המשפט בקשה לפתיחת הליכים כאמור בסעיף 35ח(ד2ב)(1) לחוק, יכנס הנאמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר אישור הגשת הבקשה האמורה.

7.3. [בוטל].

7.4. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו לרבות מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על פי סעיף 15 לשטר זה או בכל דרך אחרת בה הגיע המידע לידיעת הנאמן. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

7.5. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפרטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

8. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

8.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית (אך למעט לעניין העמדה לפירעון מיידי שאז תחולנה הוראות סעיף 7 לעיל), יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו ויהיה חייב לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לאחר מתן הודעה בכתב לחברה של 7 ימים לפחות, אך לנאמן זכות לקיצור המועד למתן הודעה לחברה ואף לא לתיתה אם הנאמן בדעה כי כתוצאה מדחייה עלולים להיפגע התשלומים למחזיקי אגרות החוב ו/או זכויותיהם, לנקוט, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון לשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות חוב, הגנה על זכויותיהם ולשם אכיפת ביצוע כל התחייבות אחרת של החברה על פי שטר הנאמנות. בכפוף להוראות כאמור לעיל ולהלן, יהיה הנאמן חייב לעשות כן לפי דרישת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות חוב. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או לא הוחלט על מימוש בטוחות ו/או לא מומשו בטוחות (ככל שניתנו), והכל להגנת זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף לכל דין. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל ותאושר רק בהתאם להוראות סעיף 7.2 לעיל ולא מכח סעיף 8.1 זה.

8.2. על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות הדין לרבות לעצם הזכות להגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כמשמעו בחוק.

8.3. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהודעה לחברה לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור ו/או הנובע משטר זה.

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

8.5. הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות ו/או במקרה והשיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.6. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי ו/או טרם מימוש בטוחות (ככל שניתנו), לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. **<u>נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה</u>**

9.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן (למעט שכר טרחתו) בכל דרך שהיא, לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפויות הבא:

ראשית – לסילוק ההוצאות התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו באופן סביר על ידי הנאמן, הוטלו עליו או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו.

שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן);

שלישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן ראשית, למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בהוצאות כפי חלקם היחסי (כמפורט בסעיף 23.4.2 להלן);

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה רגילה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לפי סדר העדיפות הבא:

ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

ואת העודף במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.
תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב, כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, אם תהיינה כאלה, בהתאם להוראות הדין.

9.2. הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) 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 לעניין ביצוע התשלום של הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, אליהם במועדו אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.
עד לא יאוחר מארבע ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הריבית הרלוונטי, ממנו יופחת סכום המימון, תפרסם החברה דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקי אגרות החוב במסגרת התשלום הרלוונטי.
ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון.
בנוסף תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.
סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ₪ (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזה כי החברה תעביר לנאמן את "התשלום הרלוונטי" רק במועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.
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.

10. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

10.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור בסעיף 9, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 14 לשטר הנאמנות, אך בכל מקרה יחלק הנאמן את יתר הכספים המופקדים בידו על פי הוראות סעיף 9 לעיל במוקדם מבין המועדים הבאים: (1) יתרת הסכום המופקד הינה 1 מיליון ש"ח או יותר. (2) ביחד עם התשלום הראשון של הריבית או הקרן למחזיקי אגרות החוב, המשולם לאחר קבלת הסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל. (3) לאחר העמדתן לפירעון מיידי לפי סעיף 7 לעיל.

10.2. על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות ממיליון ש"ח.

10.3. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את התשלום למחזיקי אגרות החוב והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

10.4. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הכספים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מהסך של 1,000,000 ש"ח כאמור.

11. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

11.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 9 ו- 10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.
לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

11.2. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה ככל שישנם מהמועד שנקבע לתשלומו ואילו המחזיק באגרת החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית.

11.3. החברה תפקיד אצל הנאמן, תוך 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון האיגרת.

11.4. הנאמן ישקיע כל סכום שהופקד בשמו ולפקודתו באופן המפורט בסעיף 14 להלן.

11.5. הנאמן ישלם לכל מחזיק אגרת חוב שעבורו הופקדו כספים כאמור אצל הנאמן את הכספים המגיעים לו ממימוש ההשקעות כאמור, בניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בקשר עם הסרת המניעה וזכותו של המחזיק לקבלם.

11.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יחזיר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידיו (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו הסבירות ושכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד, לחברה, שתחזיק בסכומים אלה בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב למשך שנה נוספת מיום העברתם אליה על ידי הנאמן, עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין. לעניין שיפוי הנאמן בגין פעולותיו על פי שטר נאמנות זה, ראה סעיף 23 להלן.

12. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

12.1. מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על ידי מחזיק כלשהו של אגרות חוב, יכול שתהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי הנאמן או החברה בגין אגרת חוב זו.

12.2. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ככל שישנם, ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב, תשחרר את הנאמן והחברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

12.3. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ככל שישנם, אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרות החוב לצורך האמור לעיל.

13. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**

13.1. מחזיק אגרת חוב יהיה חייב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן והריבית לפי סעיפים 8, 9 ו- 10 לעיל, את אגרת החוב שבגינה משולמים התשלומים.

13.2. הנאמן ירשום על אגרת החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

13.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת אגרת החוב לאחר שניתן לו כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

14. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל (בעלי דירוג AA ככל שישנם כאלה), בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות ובלבד שהינם אחד מבין אפיקי ההשקעה הבאים: (1) אגרות חוב ממשלתיות אשר מועד פירעון הסופי אינו עולה על שנה; (2) מלווה קצר מועד (מק"מ) של בנק ישראל; (3) פיקדונות שיקליים באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הסבירות, 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 הנאמנות, לפי העניין.

15. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו, כדלקמן:

15.1. להודיע לנאמן מיידית ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על (1) קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל ועל (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לעיל, ומבלי לפגוע באמור לעיל במקרים הנזכרים בס"ק 7.1.16 עד וכולל 7.1.20 – החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בס"ק הנ"ל, וזאת למרות שטרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי האירועים הנ"ל.

15.2. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בבעלותה המלאה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

15.3. לא יאוחר מהמועד הקבוע בדין לפרסומם, למסור לנאמן מיד עם פרסומם דוחות כספיים מבוקרים מאוחדים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים (אף אם החברה תחדל להיות חברה ציבורית ו/או חברה מדווחת כהגדרת מונח זה בחוק). כל דוח כספי שיפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה. ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח החברה מתחייבת להעביר את כל הדיווחים שנדרשים בהתאם להוראות החוזר המאוחד של רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון[1] ולהוראות הדין שיחולו על החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

15.4. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח שהחברה חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. כל דו"ח שיפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א (לרבות דוחות כספיים) ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה.

---

[1] הוראות החוזר המאוחד – שער 5 חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, כפי שמעודכן ומפורסם מעת לעת על ידי אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר

15.5. החברה תכלול במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים ודוחות הדירקטוריון השנתיים התייחסות בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות פיננסיות המפורטות בסעיף 7 לעיל, בצירוף תחשיב, ככל שרלוונטי. ככל שהחברה איננה עומדת בהתניה פיננסית כלשהי, תפרסם בנוסף לאמור, את השיעור הקיים בפועל של אותה תניה פיננסית.

15.6. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסום כל דוח כספי רבעוני של החברה אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה המפרט את גובה ההון העצמי של החברה וכן את יחס החוב הפיננסי נטו לשווי החזקות החברה ואת יחס החוב הפיננסי נטו ל FFO (כמפורט ומוגדר בסעיפים 7.1.16 ו-7.1.18-7.1.19) בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות רלבנטיות בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בכל מקרה בו במסגרת אישור החברה כאמור יעשה שימוש בנתון שאינו מופיע בדוח התקופתי או הרבעוני, יצורף גם אישור רואה חשבון המאמת את הנתון הרלבנטי.

15.7. לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוח הכספי השנתי של החברה, וכל עוד שטר הנאמנות בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה על כך בתקופה שמתאריך השטר או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, לפי העניין, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות וכן של תנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור נכון למועד האישור בהתחשב ברכישות עצמיות, ככל שבוצעו. בנוסף, במועד האמור לעיל, ככל שאגרות החוב יהיו מובטחות בבטוחות, תמציא החברה לנאמן אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן באופן סביר בקשר עם הוראות סעיף 35ח(ב)(2) לחוק.

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

15.9. לגרום לכך כי רואה החשבון המבקר של החברה יתן, תוך זמן סביר, לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

15.10. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

15.11. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן התחייב, בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור כל מידע שניתן כאמור בסודיות. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

15.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ – 7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

15.13. להודיע לנאמן בכתב, מיד עם היוודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסיה והכל בהיקף העולה על המפורט בסעיף 7.1.6, וכן בכל מקרה בו מונה מפרק זמני או קבוע , או נאמן כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון, זמני או קבוע, בכל מקרה בו מונה לנכסיה, כולם או רובם (כהגדרת מונח זה בס"ק 7.1.6), כונס נכסים, או כל בעל תפקיד אחר כמשמעותו בתקנה 31י לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, וכן לנקוט מיד, על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים הפירוק או הניהול, לפי העניין, ולהודיע לנאמן בכתב דבר הסרתו של העיקול ו/או הכינוס ו/או הפירוק (הזמני) ו/או הניהול, לפי העניין. האמור בס"ק 15.13 זה יחול גם על כל חברה בת כל עוד נכס של חברת הבת משועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים על פי שטר זה ורק במקרה בו העיקול שהוטל ו/או כינוס הנכסים מבוצע על הנכס המשועבד שהעמידה החברה בת לטובת בעלי אגרות החוב.

15.14. לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל דו"ח בדבר זימון אסיפה כללית שיפורסם ע"י החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון בפועל של הנאמן לאסיפה. בכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן בפועל העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב, ככל שינתנו, אלא אם כן מסמכים כאמור פורסמו במערכת המגנ"א.

15.15. למסור לנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה טז') או ממועד הרחבת אגרות החוב (סדרה טז'), העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב וכן לבקשת הנאמן למסור באותו מועד לוח סילוקין לתשלום אגרת החוב (קרן וריבית).

15.16. לרשום את אגרת החוב למסחר בבורסה לניירות ערך.

15.17. ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תמסור החברה לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת.

15.18. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, עד למועד פירעון כל קרן אגרות החוב והריבית בגינן. ככל שהחברה תחליף את

החברה המדרגת, או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דו"ח מיידי ביחס לסיבות לשינוי/הוספה/גריעה של החברה המדרגת.

15.19. מוסכם, לעניין שטר זה (לרבות לעניין סעיף 15), כי באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך תצא החברה כדי חובתה למסור לנאמן דיווחים.

15.20. החברה מצהירה בזאת כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, לא קיימות מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 למעט: (1) המגבלות הקבועות על פי כל דין (2) המגבלות המפורטות בסעיף 7.1.17 לעיל ו- (3) המגבלות בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') שנחתם ביום 29 בנובמבר 2015, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') שנחתם ביום 29 בנובמבר 2015, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא') שנחתם ביום 7 באוגוסט 2019, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') שנחתם ביום 7 באוגוסט 2019, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יג') שנחתם ביום 11 בספטמבר 2022 ולשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') שנחתם ביום 11 בספטמבר 2022.

15.21. החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו, בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה), וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות.

15.22. החברה תעדכן את הנאמן בכתב על כל שינוי כתובתה ו/או שמה לא יאוחר משלושה ימי מסחר ממועד השינוי.

15.23. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך 5 ימי עסקים על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב באותו מועד (ולאחר ביצוע התשלום).

16. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

16.1. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן:

(1) תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, והכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

(2) תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

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

16.3. למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') מראש, בהחלטה מיוחדת, בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.16, 7.1.19 ו- 7.1.18, וכל עוד הדבר לא תוקן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותם אירועים, החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות אגרות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) יש עניין אישי בעסקה, למעט התקשרות עם מנכ"ל החברה או עם חברה שבשליטתו בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין.

17. **<u>באי כח</u>**

17.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות הטכניות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות הטכניות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר נאמנות זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות הטכניות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

17.2. אין במינוי לפי סעיף 17.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות. החברה מוותרת בזאת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ו/או שלוחיו בגין כל נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לה, במישרין ו/או בעקיפין, בגין פעולותיו ו/או מחדליו של הנאמן כאמור בסעיף זה אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

18. **<u>הסכמים אחרים</u>**

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

19. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

19.1. בתום כל רבעון שני בכל שנה קלנדרית, יערוך הנאמן עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות ביחס לאגרות החוב (להלן: "**הדו"ח השנתי**") הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה לפרסם את הדוח השנתי במגנ"א ככל שהדין יחייב אותו לפרסמו.

19.2. הדו"ח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

א. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

19.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה ו/או על קיומן של אילו מהעילות להעמדה לפירעון מיידי יודיע למחזיקים על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

19.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 19 זה, ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

19.6. אין האמור בסעיף זה לגרוע מכל חובת דיווח אחרת או נוספת של הנאמן על פי כל דין.

19.7. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות 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 35י(ד) לחוק.

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

נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה טז') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

20. **<u>שכר הנאמן</u>**

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

בגין כל אחת משנות הנאמנות (כאשר שנת הנאמנות הראשונה תחל במועד הנפקת אגרות חוב (סדרה טז')), ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 18,000 ש"ח.

שכר הטרחה השנתי כמפורט לעיל, יהיה צמוד למדד הידוע במועד החתימה על שטר נאמנות זה (להלן: "**השכר השנתי**").

א. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

ב. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

ג. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 28 להלן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב, וזאת למעט שנת הנאמנות הראשונה.

ד. בנוסף יהיה הנאמן זכאי להחזר כל ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 21.2 להלן, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

"**הוצאות סבירות**"- סכומים סבירים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

ה. כן יהיה זכאי הנאמן לתשלום נוסף בסך של 500 ש"ח לשעה, בגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 22 להלן. פעולות מיוחדות הינן לרבות:

1. פעולות הנובעות מהפרה של שטר הנאמנות על-ידי החברה;
2. פעולת בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו;
3. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר הנאמנות ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;
4. פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות מעבר למפורט בשטר נאמנות זה, לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על פעולתו הנאמן, לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, תישא החברה בכל ההוצאות הסבירות

שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכ"ט סביר בגין פעולות אלו, והכל ככל ששינויים אלו דורשים עיון או סקירה על נושאים שאינם בגדר הנושאים שעל הנאמן לטפל בהם על פי שטר נאמנות זה;

5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות שהועמדו (ככל שהועמדו) לטובת המחזיקים לרבות רישומן, החלפתן ועדכונן, במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל) ככל שיהיו, כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר בכל הקשור לבטוחות;

ו. כן יהיה הנאמן זכאי לתשלום בגין השתתפותו באסיפותיה הכלליות של החברה בסך של 650 ש"ח בגין כל אסיפה.

20.2. מע"מ אם יחול יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.

20.3. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי שטר זה ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב.

20.4. אם יחולו שינויים בהוראות החוק לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים מעבר למפורט בשטר נאמנות זה ו/או הוראות הדין ו/או על פי כל הוראת רשות מוסמכת הקיימת ביום החתימה על שטר נאמנות זה, ישונה שכר טרחת הנאמן הקבוע בשטר זה תוך סיכום בין החברה והנאמן בהתחשב בהיקף השעות העודפות שהנאמן יידרש להקדיש לנאמנות.

20.5. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה טז') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור יכול שתבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

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

20.7. במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב בטחונות או במקרה בו יקבעו אמות מידה פיננסיות הנוספות מעבר לאמור בשטר נאמנות זה או כל התחייבות אחרת נוספת שעל הנאמן לבדוק, ידונו החברה והנאמן בעדכון שכר הטרחה, בהתאם להיקף השעות הנוספות אשר יידרש הנאמן להקדיש לנאמנות במקרה כאמור בשל השינוי הנ"ל.

21. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

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

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעת ולפעול על פי מסקנותיה ו/או לפעול לפי עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**היועצים**"), בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות הכרוכות בהעסקת היועצים שימונו כאמור.

21.3. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה 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 הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

21.4. הנאמן רשאי לדרוש ולקבל מהחברה תעודה חתומה בידי החברה באמצעות שני נושאי משרה ו/או הערכה המאשרת כי לדעתם עסקה, צעד, פעולה או דבר אחר כלשהו הנעשים או מיועדים להיעשות על ידי החברה רצויים והם לטובת החברה, ולראות בתעודה כנ"ל הוכחה מספקת שהעסקה, הצעד, הפעולה ו/או הדבר הם אמנם רצויים ולטובת החברה.
עשה כן הנאמן לא יהיה הוא אחראי לכל נזק ו/או הפסד שנגרם עקב הצעד, הפעולה ו/או הדבר כאמור, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

21.5. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה.

21.6. הנאמן, ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

22. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

הנאמן יהיה רשאי, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי - שככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב - שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה באשר לזהות השלוחים, וככל הניתן וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, ינסה הנאמן להתחשב בעמדת החברה בעניין זה.

23. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.3 להלן), מתחייבים לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

23.1.1. בגין כל חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (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 מכח שטר זה; וכן

23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, 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 בקשר לסעיף 23.1 הנ"ל:

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

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

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

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

זכויות השיפוי על פי סעיף 23.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכות לשיפוי**".

מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי: (1) פעלו שלא בתום לב, שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות חמורה שאינה פטורה על-פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו חייבים המחזיקים או החברה, לפי העניין, לשלם לזכאים לשיפוי מיד את סכומי ההתחייבות לשיפוי ואם לאחר מכן יקבע בהחלטה שיפוטית שאין עליה עיכוב ביצוע כי הזכאים לשיפוי פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

23.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מההליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם ו/או, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן ודין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (בכפוף להוראות כל דין) ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב 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 כתב שיפוי ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 23 זה ו/או פיקדון כספי בסכום סביר לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 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.
לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור בסעיף זה והוראות סעיף 23.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.3. 'זכות השיפוי':

23.3.1. **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה ש **(1)** הזכאות לשיפוי קמה לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.3.2. **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בכל מקרה ש **(1)** הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן (2)** אי תשלום על ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על פי סעיף 23.3.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 23.6 להלן).

23.4. בכל מקרה בו: **(א)** החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות: הכספים יגבו באופן הבא:

23.4.1. <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לעיל;

23.4.2. <u>שנית</u> - ככל <u>שלדעת</u> הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 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 23.5 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 9 לשטר זה.

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

23.5.1. 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.

23.5.2. 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.

23.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור. במקום בו יישאו המחזיקים בתשלום סכום כלשהו במקום החברה על פי סעיף זה, יישא סכום זה ריבית בשיעור הריבית המשולמת על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז').

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

24. **<u>דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב</u>**

24.1. 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 במערכת המגנ"א בשם הנאמן, תוך יום מסחר אחד ממועד קבלת הודעת הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד וככל שהדבר יתחייב על פי כל דין תינתן הודעה גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). מתן צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או כל הסדר חוב או פשרה עם נושי החברה 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).

24.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו

האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר והודעת החברה תועבר גם במקביל לידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה וכן בדואר אלקטרוני. החברה תדאג גם לפרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר: (1). במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2). במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים 1 מיום שיגורה; (3). ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין; (4) הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

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

24.5. חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 24.1 עד 24.4 לעיל, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידים כמפורט להלן (כנדרש מתאגיד שאינו מדווח על פי הוראות החוזר המאוחד, בס"ק (להלן: "**החוזר**") כפי שיעודכן מעת לעת: (א) דיווח שנתי לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו הייתה תאגיד מדווח; (ב) דיווח רבעוני - לא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו הייתה תאגיד מדווח; (ג) דיווח מיידי אם אירע מי מן האירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לחוזר או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע על פי תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו

25. **<u>ויתור ופשרה</u>**

25.1. בכפוף להוראות החוק ולתקנות והנחיות הבורסה יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה, וזאת למעט שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית, מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה, תנאים להעמדה לפירעון מיידי, התחייבות לאי יצירת שעבודים ו/או ליצירת שעבודים במקרים הקבועים בשטר, התחייבות בקשר עם אי ביצוע עסקאות כמפורט בסעיף 16.3, מגבלות על הרחבת סדרה ושינוי בתנאי פירעון האג"ח והכל כפי שנקבע בשטר נאמנות זה.

25.2. בכפוף להוראות הדין, לרבות החוק, חוק החברות, חוק חדלות פירעון והתקנות שהותקנו מכוחם, בין היתר בנוגע לבדיקת קיומם של אינטרסים שונים בקרב מחזיקי אגרות החוב, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, יהיה הנאמן רשאי לגבי הסדר ספציפי, שקיבל את אישור האסיפה הכללית כאמור, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה.

25.3. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון או ברשלנות חמורה (שאינה פטורה על פי חוק) ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4. בכפוף להוראות החוק ולהוראות ס"ק 25.1 לעיל, ולבדיקת קיומם של אינטרסים שונים מקרב מחזיקי אגרות החוב, רשאים הנאמן והחברה, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות, אם נתקיים אחד מאלה:

(1) הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב וזאת למעט לעניין שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה ועילות להעמדה לפירעון מיידי ושינוי בתנאי פירעון האג"ח ולמעט שינוי של זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

(2) המחזיקים באגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת של אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכויות הנאמן המפורטות לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שיימסרו לה.

25.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על ידי בית המשפט לפי הוראות חוק חדלות פירעון.

25.7. החברה תמסור דו"ח מיידי על כל שינוי כאמור בס' 25.4 לעיל מייד עם ביצועו.

25.8. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות 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 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 שטר 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).

26. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה טז'), אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

26.2. במרשם יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), מספר זהותם וכתובותיהם, מספרן של אגרות החוב, בציון סדרה, ערכן הנקוב ומועד הפירעון. כמו כן יצויינו תאריך ההנפקה של אגרות החוב או מועד העברתן למחזיק לפי העניין. אם סומנו במספרים סידוריים, תציין החברה לצד שמו של כל מחזיק את מספרי אגרות החוב הרשומות על שמו.

26.3. כן תרשמנה במרשם כל העברות בעלות באגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות. הנאמן וכל מחזיק באגרת חוב (סדרה טז') יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. אגרות החוב שתונפקנה תוקצינה על שם החברה לרישומים ותרשמנה על שמה במרשם בעלי אגרות החוב.

26.4. החברה תרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') הודעה בדבר החזקה באמצעות נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב ככל שנודע לה על כך ובצירוף אסמכתאות לשביעות רצונה של החברה. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

26.5. מרשם מחזיקי אגרות החוב יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום.

27. **<u>שחרור</u>**

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה טז') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון סופי ומוחלט של כל התחייבויות החברה כלפי המחזיקים בהתאם להוראות שטר זה, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיונן על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

28. **<u>פקיעת כהונתו של הנאמן</u>**

28.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה טז') בלבד מכוח הוראות סעיף 35ב לחוק.

28.2. הנאמן יכהן החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב 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. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר (ברוב רגיל) את המשך כהונת הנאמן, ימשיך הנאמן לכהן עד תום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה. יובהר כי תקופת המינוי הנוספת יכול שתהיה עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב.

28.3. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק. בהתאם להוראות החוק, הנאמן וחליפיו יהיו רשאים להתפטר מתפקידיהם כנאמנים בכל עת שירצו לאחר מתן הודעה בכתב לחברה. התפטרות הנאמן תכנס לתוקף רק לאחר שיבוא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע על כך באישור. נהגו הנאמן או כל נאמן שיבוא במקומו כך, לא יהיו אחראים להוצאות או הפסדים שייגרמו כתוצאה מהתפטרותם.

28.4. בית המשפט רשאי לפטר נאמן אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה בית המשפט סיבה אחרת לפיטוריו.

28.5. נוסף על האמור בסעיף 28.3 לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו (לרבות החלפתו בנאמן אחר) תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות חוב בה נכחו, בעצמם או על ידי באי כוחם, המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה (ובאסיפה נדחית שלה – עשרה (10%) אחוזים מהיתרה האמורה) ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שהצביעו על ההחלטה בנוגע להעברת הנאמן מכהונתו.

28.6. רשות ניירות ערך רשאית לפנות לבית המשפט בבקשה לסיים את כהונתו של הנאמן, לפי סעיף 35יד' לחוק.

28.7. הנאמן והחברה יגישו דו"ח מיידי על כל אירוע כאמור לעיל, בקשר לכהונת הנאמן.

28.8. פקעה כהונתו של נאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר לתקופה ובתנאים שיראו לו. הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

28.9. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות הנתונות לנאמן היוצא ויוכל לפעול כאילו נתמנה כנאמן מלכתחילה.

28.10. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי

לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעת מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

29. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**
אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. **<u>תחולת הדין והוראות החוק</u>**
איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי ולכללי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כפי שיהיו מעת לעת. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה (ככל שהוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה אינם ניתנים להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק, תקנותיו והוראות הבורסה (בכפיפות לכל דין). בכל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת מדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.
החברה מצהירה כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה טז') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה טז') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

31. **<u>סמכות שיפוט</u>**
לבתי המשפט בעיר תל אביב יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרות החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו איגרות החוב.

32. **<u>נציגות דחופה</u>**
32.1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>
32.1.1. הנאמן, יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**"). ובלבד שבפניית החברה תאשר החברה כי היא קיבלה כדין החלטה למינוי נציגות דחופה על פי תנאי סעיף זה,.
32.1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן בס"ק 32.1.2.1 עד 32.1.2.2 (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:
32.1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;
32.1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;
32.1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 32.1.2.1-32.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 32.1.2 לעיל.
32.1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 32.1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 32.1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים 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.
32.1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 32.2 להלן.
32.2. <u>סמכות</u>
32.2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או תשעים (90) ימים, המוקדם מביניהם. פרק הזמן שעד למנויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. 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.

32.2.2. אם לא מונתה נציגות כאמור או החליטה הנציגות שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 32.2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת את זכויות מחזיקי איגרות החוב.

32.3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה</u>

32.3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. גם הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין. ככל ולא יסופק לנאמן המידע הוא לא יהיה חייב לפעול כאמור בסעיף 32.1.1.

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

32.3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות וכן של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר זה.

32.4. <u>אחריות</u>

32.4.1. 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 או בחוסר תום לב.

32.4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

32.5. בסעיף זה "צד קשור", משמעו כהגדרת "מחזיק קשור" בסעיף 3.2 לשטר.

33. **<u>מענים</u>**

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

34. **<u>אחריות הנאמן</u>**

34.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק, 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.

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

35. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____
אלוני חץ נכסים השקעות בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ חנן פלדמוס עו"ד, היועץ המשפטי של אלוני חץ נכסים השקעות בע"מ, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ באמצעות ה"ה נתן חץ, מנכ"ל, ואבירם ורטהים, יו"ר הדירקטוריון.

_____
חנן פלדמוס, עו"ד
היועץ המשפטי

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה טז')

אגרות חוב רשומות על שם: החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
מספר תעודה: _____
ערך נקוב: _____ש"ח
ריבית: _____

(א) תעודה זו מעידה כי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו (להלן: "**מחזיק אגרת החוב**") את קרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') הנכללות בתעודה זו, עומדות לפירעון ב-9 תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל); והכל בכפיפות לשטר הנאמנות לתנאי ההצמדה וליתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף.
התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים בנקאיים לפני מועד תשלומו על פי תנאי אגרות החוב.

(ב) אגרת חוב זו נושאת ריבית בשיעור שנתי הנקוב לעיל אשר תשולם במועדים, והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.

(ג) אגרת חוב זו הינה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.

(ד) אגרות חוב (סדרה טז') מונפקות בהתאם לשטר נאמנות (להלן: "**שטר נאמנות**") מיום 18 בחודש ספטמבר 2025, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**").

(ה) כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף/דו"ח הצעת המדף.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

בנוכחות:

דירקטור _____ דירקטור _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **<u>כללי</u>**

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת, דהיינו:

"**אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה טז') רשומות על שם של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם ובכפוף לדוחות הצעת המדף כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב שבתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה ולדוחות הצעת המדף ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה טז') בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה טז'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה טז') ולא לכלל אגרות החוב של החברה;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**החברה**" ו/או "**המנפיקה**"	-	אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ;
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל תאגיד אחר אשר יבוא במקומה;
"**החוק**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב המשתתפים בהצבעה ללא קולות הנמנעים;
"**החלטה רגילה**"		החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים יחדיו, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה (ובאסיפה נדחית בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב בעצמם או על ידי באי כוחם, ללא התחשבות בשיעור החזקותהם) ואשר נתקבלה ברוב רגיל מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"**הנאמן**"	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**התשקיף**"	-	תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש אפריל 2024 כפי שתוקן ו/או יתוקן מעת לעת;
"**יום מסחר**"	-	יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים הגדולים בישראל לביצוע עסקאות;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא יקבע על ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו	-	המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.
"**המדד היסודי**"	-	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2025 כפי שפורסם בחודש ספטמבר 2025.

"**מדד התשלום**"	-	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית, במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.
"**מחזיקי אגרות החוב**" או "**בעלי אגרות החוב**"	-	מחזיקי/בעלי אגרות החוב הרשומים במרשם כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך;
"**מסלקת הבורסה**"	-	מסלקת הבורסה;
"**מרשם**"		מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות;
"**סדרת אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה טז') אשר תונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם לדוחות הצעת המדף ואשר בזמן הנדון לא נפרעו, כשהתנאים של אגרות החוב, יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב ולדוח הצעת המדף, אשר תונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;
"**קרן**"	-	הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה טז');
"**שטר זה**" "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	-	שטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 18 בחודש ספטמבר, 2025 לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"**תעודת אגרת החוב**"		תעודת אגרת חוב (סדרה טז') אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה לשטר הנאמנות;

להגדרות נוספות ראה ס' 1.4 לשטר הנאמנות.

1.2. אגרות החוב (סדרה טז') תעמודנה בדרגת בטחון שווה ביחס לסכומים המגיעים בגינן (פרי פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפות לאחת על פני האחרות.

2. **<u>מועד פירעון קרן אגרות החוב</u>**

2.1. <u>מועד פרעון אגרות החוב</u>

קרן אגרות החוב (סדרה טז') עומדת לפירעון כאמור בסעיף 3 להלן.

2.2. <u>דחיית מועדים</u>

חל המועד הנקוב לתשלום כלשהו של ריבית ו/או של קרן אגרות החוב ביום שאינו יום עסקים, יידחה המועד ליום העסקים הבא מיד אחריו ולא תשולם ריבית בגין דחיה זו.

3. **<u>תנאי אגרות החוב</u>**

3.1. קרן אגרות חוב (סדרה טז') תיפרע ב- 9 תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032עד 2038 (כולל); ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

3.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה טז') צמודות למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי. אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי ובאופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב כאמור.

4. **<u>הריבית של אגרות החוב</u>**

4.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר ייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב (להלן: "**ריבית המוצא**").

4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ב-28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית**"). מועד תשלום הריבית הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2026 בגין התקופה שתחילתה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על פי דוח הצעת המדף הראשון והמסתיימת ביום 27 בפברואר 2026 ותשלום האחרון יעשה ביום 28

בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה בלבד תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. תשלומי הריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, כלומר הריבית תחושב על יתרת הקרן הבלתי מסולקת כשהקרן צמודת מדד.

4.3. [בוטל]

4.4. התשלום האחרון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של הסדרה (קרי ביום 28 בפברואר 2040) וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

4.5. מכל תשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב ינוכה תשלום מס הכנסה וכל תשלום חובה אחר כדין ככל שיחול כאמור בתשקיף.

5. **<u>עדכון הריבית על אגרות החוב</u>**[1]

5.1. ריבית המוצא שתישאנה אגרות החוב כמפורט בסעיף 4.1 תותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בכפוף לס"ק 5.3 להלן:

5.1.1. ככל שדירוג אגרות החוב יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב ("**הדירוג המופחת**") יהיה נמוך מדירוג של A ("**דירוג הבסיס**"), יתווסף לריבית המוצא השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לריבית שתשא קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת באותה עת, לפי העניין, שיעור הריבית הנוספת כהגדרתה להלן מעל שיעור ריבית המוצא אותו תישאנה אגרות החוב וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מיד לאחר תשלום הריבית הראשון בתקופה אשר במהלכה חל השינוי בדירוג אשר הביאו לדירוג המופחת) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג המופחת בהתאם לאמור בסעיף 5.1.4 להלן (מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית בגין התקופה שממועד עליית הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב). להסרת ספק מובהר כי, בשום מקרה לא יעלה "שיעור הריבית הנוספת" (כהגדרתה להלן) השנתי על 1% לשנה, למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 5.2.
לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוספת**" משמע: (א) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות A מינוס – 0.25% (עשרים וחמש נקודות בסיס) לשנה; (ב) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (א) לעיל אך הנו לפחות BBB פלוס – 0.50% (חמישים נקודות בסיס) לשנה; (ג) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות BBB– 0.75% (שבעים וחמש נקודות בסיס) לשנה; ו- (ד) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (ג) לעיל – 1% (מאה נקודות בסיס) לשנה.

5.1.2. במסגרת פרסום הדיווח המיידי בדבר שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הבאה 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 ואת שיעור הריבית לתקופה, (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית).

5.1.3. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 4 זה, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן בצירוף לוח סילוקין עדכני בקובץ אקסל פעיל ותפרסם דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות לניירות ערך תוך שני ימי עסקים ממועד עדכון הדירוג כאמור. מוסכם, כי דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות לניירות ערך תחשב למתן הודעה לנאמן.

5.1.4. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 5 זה, תעדכן חברת הדירוג את-הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על- ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט בסעיף 5.1.1 לעיל, בשינויים המחויבים, וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף 5 זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית המוצא ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר לפי

[1] נכון למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה טז') בחודש ספטמבר 2025, מדורגות אגרות החוב (סדרה טז') בדירוג AA- על ידי S&P ובדירוג Aa3 על ידי מדרוג. יובהר כי לא יתבצע עדכון ריבית כאמור בסעיף 5 זה כל עוד דירוג אגרות החוב (סדרה טז') יהיה גבוה או שווה לדירוג A.

העניין בסעיף זה ובכפוף לאמור בסעיף 5.3. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.1.2 ו-5.1.3 לעיל בשינויים המחויבים.

5.1.5. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.6. כמו כן, על אף כל האמור בסעיף זה לעיל, הורדת או העלאת הדירוג בגין אגרות החוב, המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.7. ככל והחברה תדורג בדירוג בינלאומי של S&P או Moody's ("**הדירוג הבינלאומי**"), בחינת השינוי בדירוג אגרות החוב של החברה תבוצע כדלקמן: (א) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – בחינת הדירוג תבוצע בהתאם להשוואת סולמות הדירוג (קרי – באופן שייבחן היחס בין הדירוג הבינלאומי שנקבע לאגרות החוב לבין הדירוג המקומי המקביל של אגרות החוב). היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי החברה המדרגת יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם חברת הדירוג תפרסם השוואה מעודכנת בין סולמות הדירוג; (ב) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת לא תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – תמליץ החברה לנאמן על 3 מומחים בלתי תלויים מהם הנאמן לאגרות החוב ימנה מומחה שייקבע את היחס בין הדירוג הבינלאומי של אגרות החוב לדירוג המקומי שלהן, ובהתאם להחלטתו יחולו הוראות סעיף זה לעיל. היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי המומחה הבלתי תלוי יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם מומחה מטעם הנאמן יחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי יש צורך בבחינת היחס בין סולמות הדירוג מחדש.

5.1.8. הורדת דירוג הנובעת מהצעת רכש של החברה לרכישת אגרות החוב במחיר הנמוך ממחיר הפארי או מהצעת חליפין של החברה של אגרות חוב באגרות חוב אחרות כאשר אילו הצעת הרכש או הצעת החליפין לא הייתה מבוצעת אזי דירוג החברה לא היה יורד (להלן: "**הורדת דירוג טכני**") לא תחשב כהורדת דירוג לעניין סעיף 5 זה ולעניין סעיף 7 לשטר הנאמנות. יובהר כי היה והודעת הורדת הדירוג תכלול שיקולים נוספים מעבר לאירוע האמור, תיחשב הורדת הדירוג כהורדת דירוג טכנית רק במקרה בו היווה פרסום הצעת הרכש שיקול עיקרי בהורדת הדירוג.

5.2. בנוסף לאמור בס"ק 5.1 לעיל, ככל שיחולו אילו מהאירועים המפורטים בס"ק 5.2.1 להלן, ובמהלך התקופות המפורטות בסעיף הנ"ל ובהן בלבד, תתווסף לריבית המוצא או לריבית שתשא קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת באותה עת, לפי העניין, ריבית בשיעור שנתי של 0.25% (עשרים וחמש נקודות בסיס) בגין הפרה של כל אחד מהאירועים כנזכר בס"ק 5.2.1 אך בשום מקרה לא תעלה תוספת הריבית לפי ס"ק זה ביותר מ- 0.5% (חמישים נקודות בסיס) לשנה בכפוף לס"ק 5.3 להלן.

5.2.1. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הראשונים מהם עולה כי אירע אחד מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 או 7.1.19. קרי:

5.2.1.1. אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.

5.2.1.2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה על 0.8;

5.2.1.3. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25.

והכל ועד "תום תקופת הריבית הנוספת בגין הפרה" כמשמעותה בס"ק 5.2.2 להלן.

5.2.2. "**תום תקופת הריבית הנוספת בגין הפרה**" - בכל אחד מהמקרים הבאים, החברה תפסיק לשלם ריבית נוספת בהתאם לסעיף 5.2 זה, החל מהמועד בו אירעו: (א) החברה שיעבדה נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), בהתאם לסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לעיל (למעט ביחס לסעיף 5.2.1.1); ו- (ב) החריגה נסתיימה והחברה הודיעה על כך, בדוח מיידי.

5.2.3. החברה תפרסם דיווח מיידי בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה החריגה (או הפסקת החריגה, לפי העניין), בדבר תוספת הריבית או הפחתתה (עקב הפסקת החריגה) במסגרתו תציין החברה: (א) את שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה טז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המקורית**"); (ב) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה טז') החל ממועד החריגה ועד למועד תשלום הריבית הקרוב. היינו, הריבית המקורית בתוספת שיעור תוספת הריבית (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן, בהתאם לסעיף 5.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 5.3 להלן; (ג) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה טז') במועד תשלום הריבית הקרוב הנובע מהאמור בסעיפים קטנים א' ו -

ב' לעיל; (ד) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; וכן (ה) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופות הבאות (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית).

5.3. בכל מקרה תוספות הריבית המצטברות בגין "שיעור הריבית הנוספת" כמפורט בס"ק 5.1 בנוסף לתוספת הריבית כמפורט בס"ק 5.2 לא תעלה על 1% לשנה.

5.3.1. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 4.1 לעיל בתוספת 3%. החברה תודיע בדיווח מיידי לפחות שני ימי מסחר לפני תשלום כאמור על הריבית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים ועל מועד התשלום.

6. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב שתוצענה על פי דוח הצעת המדף ובהתאם לתשקיף, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2040 (כולל); התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב שתוצענה על פי דוח הצעת המדף ובהתאם לתשקיף, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) (כל אחד מהתאריכים הנ"ל ייקרא להלן: "**היום הקובע**"), התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה ביום 28 בפברואר 2040, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

6.3. תשלומי הקרן והריבית ייעשו בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 3 לעיל.

6.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בס"ק 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 7 להלן.

6.5. מחזיק אגרת חוב שיחפוץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרת החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. אולם החברה תמלא את ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 15 ימי עסקים לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרות החוב. במקרה שההודעה תתקבל אצל החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

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

6.7. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש עפ"י דין.

7. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**
לעניין סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

8. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**
לעניין ההוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב שהחברה תחזיק ותנהל, ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

9. **<u>העברת אגרות החוב</u>**
אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה בנוסח המקובל בחברה להעברת מניות, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל ידי מקבל ההעברה ונציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי

החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. החברה תהיה רשאית להשאיר בידה את כתב ההעברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 10 להלן, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

10. **<u>תעודות אגרות החוב ופיצולן</u>**

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

10.2. כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה בתוך 30 יום מתום החודש שבו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה וכנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11. **<u>פדיון מוקדם</u>**

להוראות בדבר פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.

12. **<u>הוראות כלליות</u>**

12.1. <u>דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב</u>

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באופן המפורט בסעיף 2324 לשטר הנאמנות.

12.2. <u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או מחזיק קשור</u>

לעניין רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור, ראה הוראות סעיף 3 לשטר הנאמנות.

13. **<u>ויתור ופשרה</u>**

להוראות בדבר ויתור ופשרה ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

14. **<u>אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת שניה לשטר הנאמנות.

15. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

להוראות בדבר קבלות כהוכחה, ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

16. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרת חוב זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב חדשה באותם תנאים, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת האיגרת הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים, מיסים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרת החוב ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך) יחולו על מבקש התעודה האמורה.

17. **<u>העמדה לפירעון מיידי</u>**

לעניין ההוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

18. **<u>בטוחות</u>**

להוראות בדבר בטוחות לאגרות החוב ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.

19. **<u>הודעות</u>**

להוראות בדבר דוחות מיידיים והודעות לחברה ו/או לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

תוספת שניה

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב

1. הנאמן או החברה רשאים להזמין את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה ו/או לאסיפה נדחית, לפי העניין. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה וכמו למסור הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות. נציג מטעם הנאמן, יהיה רשאי להשתתף בכל אסיפה כאמור אך לא תהא לנציג מטעם הנאמן זכות הצבעה באסיפה כאמור. החברה מתחייבת להיות נוכחת בפתיחת כל אסיפה, בהתאם לבקשת הנאמן על מנת להציג את עמדתה בנושא שעל סדר יומה של האסיפה והנאמן יחליט באם נציגי החברה ימשיכו נוכחים גם במהלך הדיון עצמו.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך, או בתוך 21 יום ממועד לדרישתו בכתב של מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. מועד כינוסה של האסיפה יהיה –במקרה בו נדרש הנאמן לכנס על ידי מחזיק/ים - לא מוקדם משבעה (7), ולא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה, (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 35יב1(ב) לחוק). 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.
3. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים.
4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים לפי דרישת מחזיק/ים כאמור לעיל, בתוך המועד הקבוע, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה ובלבד שמועד כינוסה יהיה בתוך 14 יום מתום התקופה לזימון האסיפה על ידי הנאמן כאמור לעיל. במקרה כאמור, יישא הנאמן בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
5. הודעה מוקדמת על אסיפת מחזיקי אגרות חוב, תפורסם ויפורטו בה המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים להצבעה בכתב, ככל שרלוונטי. באסיפה יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בהודעה בלבד. במקרה שמטרת האסיפה הינה דיון וקבלת החלטה מיוחדת, תינתן הודעה מוקדמת של לפחות 21 יום וההודעה תכלול את היום והשעה של תחילת האסיפה וגם את עיקרי ההחלטה המוצעת. הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת הנ"ל אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי אגרות חוב, תינתן בהתאם לסעיף ההודעות בשטר הנאמנות.
6. הנאמן יקבע את הנושאים שידונו באסיפה והוא יכלול נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של האסיפה, כאמור לעיל, או נושא אשר מחזיק אגרת חוב אחד או יותר, שלו 5 אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאי לבקש מהנאמן לכלול בסדר היום של האסיפה, ובלבד שהנושא מתאים להיות נידון באסיפה כאמור.
7. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו (מקום בו הודיע הנאמן כי ההצבעה נערכת בכתב הצבעה). הסדרים לעניין הצבעה בכתב, ככל שהדבר רלוונטי, יינתנו על ידי הנאמן בהודעה על כינוס האסיפה וזה ישלח את כתב ההצבעה לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מניין חוקי) וללא התכנסות המחזיקים בהן יערכו ההצבעות באסיפות אלה באמצעות כתבי הצבעה.
8. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה באסיפה שזומנה כאמור לעיל מחמת שבשגגה לא ניתנה הודעה על האסיפה לכל בעלי אגרות החוב שבמחזור או שהודעה כאמור לא נתקבלה על ידי כל בעלי אגרות החוב שבמחזור אליהם היא יועדה ובלבד שפורסם דו"ח מידי על האסיפה כאמור. בעל אגרת חוב שהגיע לאסיפה על אף פגם במתן הודעה על מועד כינוסה או על מיקומה, לא יהיה רשאי לדרוש את ביטול ההחלטה שנתקבלה באסיפה זו.
9. בכפוף לכל דין, המחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים הם המחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהודעת הזימון לאסיפה.
10. יושב הראש של האסיפה יהיה הנאמן או אדם שימונה על ידי הנאמן. לא מינה הנאמן יושב ראש או שהוא נעדר מהאסיפה יבחרו מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה יו"ר מביניהם. אסיפת המחזיקים באגרות החוב תפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לשם התחלת הדיון באיזה מהנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
11. באסיפות מחזיקי אגרות החוב, יהיו, למעט לגבי אסיפות שעל סדר יומן (גם) החלטות מיוחדות ובכפוף להוראות החוק אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא כח והמחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור - מניין חוקי (לעיל ולהלן: "**מניין חוקי**"). אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה למועד שלא יקדם משני (2) ימי עסקים ממועד כינוס האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד (אם סבר הנאמן שהדבר דרוש לשם הגנה על זכויות

מחזיקי אגרות החוב). נדחתה האסיפה כאמור, הנאמן ינמק בדוח הזימון של האסיפה הנדחית את הסיבות לדחייתה.
יובהר כי מחזיק בתעודת אגרת חוב שהוא מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות, לא יובאו אחזקותיו בחשבון לצורך קביעת מניין חוקי באסיפת המחזיקים וקולותיהם לא יובאו בחשבון במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

12. במקרה בו תדחה האסיפה כאמור, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית בדרך של פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א בלבד.

13. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו באותה אסיפה שני מחזיקי אגרות חוב הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק בידם, מניין חוקי. על אף האמור לעיל, אסיפת מחזיקים נדחית של אסיפה אשר כונסה על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל, תתקיים רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי מחזיקים בלפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת).

14. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

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

16. באסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי רשאי יו"ר האסיפה ועל פי דרישת רוב מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה, שנוכח בה מניין חוקי חייב הוא להחליט על דחיית האסיפה או על דחיית הדיון או המשך הדיון בכל או באיזה מהנושאים הנידונים באסיפה ("**אסיפה נמשכת**"), למועד אחר ולמקום כפי שיקבע היו"ר הודעה בדבר אסיפה הנמשכת תימסר באותו אופן כפי שמודיעים על האסיפה הראשונה. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה. הודעה על אסיפה נמשכת תימסר מוקדם ככל האפשר ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם למועד כינוס האסיפה הנמשכת. פרט לאמור לעיל, לא יהיה מחזיק אגרת חוב זכאי לקבל כל הודעה על דחייה או על העניינים שבהם ידונו באסיפה הנמשכת.

17. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהרמת ידיים במהלך האסיפה. במקרה בו קבע הנאמן כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן כי נוסח כתב הצבעה יופץ למחזיקים ויקבע את המועד בו על המחזיקים לסיים את הצבעתם ולשלוח לנאמן את כתב ההצבעה חתום. לנאמן הסמכות להאריך או לקצר את מועד ההצבעה מעת לעת על פי שיקול דעתו.

18. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק 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 התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 11לעיל.

19 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 10 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מנין חוקי) בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים.

20 כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל, לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית כאמור לעיל והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתכונס כאמור.

21 כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה בישראל אלא אם כן יודיע הנאמן על מקום אחר לכינוסה. החברה תישא בעלויות הסבירות של כינוס האסיפה כאמור.

22 בכל אסיפה של מחזיקי אגרות חוב יהיה כל מחזיק או בא כוחו זכאי לקול אחד בגין כל - 1 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור המוחזק על ידו (בש"ח נומינליים).

23 במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של הרשום ראשונה מביניהם במרשם המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

24 בעל אגרת חוב, או שלוחו, רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד ובגין חלקם נגד, לפי ראות עיניו.

25 מחזיק אגרת חוב יימנע מניצול לרעה של כוחו בהצבעה באסיפת מחזיקים.

26 כל הצעת החלטה שהעמידו אותה להצבעה באסיפת בעלי אגרות החוב תוכרע על פי מניין קולות ולפי רוב כקבוע בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראות החוק.

27 פרט למקרים בהם צויין אחרת בשטר הנאמנות ו/או בדין, הרי שכל החלטה שתובא בפני אסיפה של בעלי אגרות חוב, יוחלט עליה ברוב רגיל. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו, בהתאם לנסיבות, האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל. הכרזת יו"ר האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה בספר הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

28 כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי

החתימה או בידו של פקיד התאגיד או בא כוח שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב. כתב מינוי יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה לגביה הוא נערך, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

29 הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח, תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל.

30 הנאמן שישתתף באסיפה על פי הזמנת החברה ישתתף ללא זכות הצבעה.

31 הנאמן יערוך פרוטוקול מכל הדיונים וההחלטות בכל אסיפה כזו וישמרם במשרדו הרשום בספר הפרוטוקולים למשך שבע (7) שנים. כל פרוטוקול החתום על ידי יושב ראש האסיפה שבה נתקבלו ההחלטות והתנהלו הדיונים, או על ידי יושב ראש האסיפה שהתקיימה לאחריה, מהווה ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההיפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כאילו נתקבלה כדין. מרשם הפרוטוקולים יהיה פתוח לעיונם של מחזיקי אגרות החוב והנאמן ישלח העתק ממנו לכל מחזיק בתעודות אגרות חוב אשר הוכיח את בעלותו באגרות החוב לשביעות רצונו המלאה של הנאמן וביקש זאת, ולחברה – לבקשתה וביחס לחלק באסיפה בו השתתפה. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

32 החברה ו/או מי מטעמה וכל אדם או אנשים אחרים, שיורשו לכך על ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. על אף האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקבוע כי החברה ו/או מי מטעמה יהיו מנועים מלהשתתף בכל חלק מאסיפת מחזיקים.

33 הנאמן, וכן מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז'), באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב כדי לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "**הודעת עמדה**"). מחזיק רשאי לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם במערכת המגנ"א הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

34 הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי תעודות ההתחייבות.

נספח א' לשטר הנאמנות - נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת

לכבוד

_____ בע"מ ("הנאמן")

אנו הח"מ, _____ בע"מ (להלן: "**החברה המשעבדת**") מאשרים ומתחייבים באופן בלתי חוזר, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון מיום _____ כי:

1. הננו מודעים להתחייבויות אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה המנפיקה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') על פי שטר הנאמנות שנחתם ביום ___ בין החברה המנפיקה לבין _____ (להלן: "**הנאמן**") (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ובכלל זה לתשלום הסכומים לפי סעיף 4 לשטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד.
2. נקיים את הוראות שטר נאמנות זה הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה טז') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהבנו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד _____ (להלן: "**השעבוד**") לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), לרשום את השעבוד כדין ברשם החברות ובכל מרשם רלוונטי אחר המתנהל על פי דין על פי שטר הנאמנות ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור סביר שיידרש על מנת לאשר, בין היתר, כי השעבוד תקף. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. מובהר כי התחייבותנו זו מתייחסת לשעבוד בלבד, אך לא לשוויו וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ואשר יהיה מעבר לסכום שימומש בגין אותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה טז') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, יישארו כל התחייבויותינו דלעיל בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חוב לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון , או נקיטה בהליך חדלות פירעון כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
3. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (להלן בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
4. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר חוב בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה טז') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן, לא להגיש תביעה ו/או תביעת חוב בהסדר חוב לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון או בהליך חדלות פירעון כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה טז') (לרבות בדרך של מימוש הבטוחות).
5. כמו כן מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, תשכ"ח – 1999 (להלן: "**חוק החברות**").

_____ בע"מ

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על המסמך המשפטי דלעיל והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את _____ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות _____ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

_____, עו"ד

נספח ג'1 – הסכמה לצירוף דוח הדירוג של מידרוג

Midroog
AN AFFILIATE OF MOODY'S

הארבעה 21 | מגדל פלטינום
תל אביב 6473921
טל. 03-6844700 | פקס. 03-6855002
www.midroog.co.il

18/09/2025

לכבוד

<u>אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ</u>

הנדון: <u>צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף</u>

בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר לכם לצרף את דוחות פעולת הדירוג שבוצעה לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("החברה") מיום 18.09.2025 ומיום 08.09.2025 ("דוחות הדירוג") בלבד שיצורפו במלואם ללא השמטות ו/או שינויים ואתם רשאים לצרפם לרבות בדרך של הפניה לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה טז') ואגרות חוב (סדרה יז') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש ספטמבר 2025.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה המנפיקה לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל דוחות הדירוג.

הנכם נדרשים לאשר למידרוג בכתב טרם פרסום דוח הצעת המדף דלעיל כי נוסחו של דוח הצעת המדף שהתפרסם זהה לנוסח שנמסר למידרוג במסגרת תהליך הדירוג.

הסכמתנו לצירוף דוחות הדירוג הינה בתוקף למשך 60 יום ממועד מכתבנו זה ואין לכלול ו/או לצרף את דוחות הדירוג לדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכבוד רב,

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן

נספח ג'2 – הסכמה לצירוף דוח הדירוג של מעלות

Maalot
S&P Global Ratings

18 בספטמבר 2025

לכבוד
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
שלום רב,

<u>הנדון: דירוג לאג"ח</u>

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilAA-' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: ה"**חברה**") באמצעות הסדרות החדשות י"ז ו/או ט"ז, בסך של עד 370 מיליון ₪ ע.נ. (להלן: ה"**דירוג**") כפי שפורסם בדוחות הדירוג מיום 8 בספטמבר 2025 ו-18 בספטמבר 2025 (להלן: **"דוח הדירוג"**).

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיוטת דוח הצעת המדף המעודכנת שהתקבלה אצלנו ביום 18 בספטמבר 2025 (להלן: **"טיוטת דוח הצעת המדף"**), ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

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

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 1 באוקטובר 2025. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

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

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