



# עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

## ("החברה")

6 במאי 2026

### דוח הצעת מדף

על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 22 ביולי 2025 נושא תאריך 23 ביולי 2025<sup>1</sup> (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה").

#### 1. ניירות הערך המוצעים (מספר מכרז: 1216522)

1.1 עד 295,030,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ד')"), המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) ב-ארבעה (4) תשלומים שאינם שווים, כדלהלן (לעיל ולהלן ביחד: "מועדי הפירעון"):

תשלום ראשון - ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');  
תשלום שני - ביום 31 בדצמבר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');  
תשלום שלישי - ביום 31 בדצמבר 2030 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');  
תשלום רביעי ואחרון - ביום 31 בדצמבר 2031 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').

קרן אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז (כפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), כהגדרתו להלן ו/או שינוי דירוג של אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), כהגדרתו להלן), שלא יעלה על 5.14% (להלן: "שיעור הריבית המירבי").

1.2 הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

<sup>1</sup> מסי' אסמכתא: 054489-01-2025, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (להלן: "**הריבית החצי שנתית**"). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון לאחר המכרז המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') (דהיינו, המועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה), והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

אגרות החוב (סדרה ד') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. שיטת ההצמדה (קרי, היעדר הצמדה, קרן וריבית, לבסיס הצמדה כלשהו) לא תשונה במהלך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד').

החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות המכרז נשוא דוח הצעת מדף זה, את שיעור הריבית שייקבע במכרז, כאמור, את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית החצי שנתית כאמור וכן מהו יום הסליקה הראשון לאחר המכרז כאמור.

1.3. על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') המבוצעת על-פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') (להלן בסעיף זה: "**הכמות המונפקת לציבור**") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "**הסכום העודף**"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם לנספח ג' לדוח הצעת המדף (קביעת מחיר היחידה והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ד') על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאג"ח (סדרה ד'), לפי הנמוך; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 295,030,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), אזי לאור החלטת החברה שלא לגייס סך של מעבר ל-250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו שהייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות נספח ב' לדוח הצעת המדף, כ-84.73% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (250,000,000/295,030,000).

1.4. לפרטים על דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ראו בסעיף 7 לדוח הצעת המדף להלן.

## 2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

2.1. החברה חתמה ביום 6 במאי 2026 על שטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד') עם רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לעיל ולהלן: "**הנאמן**" ו-"**שטר הנאמנות**", לפי העניין).

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד דוח הצעת המדף, הינם כדלקמן: רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב. טלפון: 03-6389200; פקס: 03-

6389222. איש קשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני:

[micchal@rpn.co.il](mailto:micchal@rpn.co.il)

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. למיטב ידיעת החברה, לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות החוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב'), אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא דוח הצעת מדף זה. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

נוסחו המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), מצורף **כנספת א'** לדוח הצעת מדף זה (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד')**"). התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

### 3. אופן הצעת ניירות הערך

#### 3.1 אגרות החוב (סדרה ד')

אגרות חוב (סדרה ד') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הצעה לציבור**"), ב-295,030 יחידות (להלן: "**יחידות אג"ח ד'**") בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "**מכרז אג"ח ד'**"). כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז אג"ח ד' לא יעלה על שיעור הריבית המירבי והרכב כל יחידת אג"ח ד' ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד')

1,000 ש"ח

במחיר השווה ל-100% מערך הנקוב

1,000 ₪

**סה"כ מחיר ליחידת אג"ח ד'**

#### 3.2 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום ה', 7 במאי 2026 (להלן: "**יום המכרז**") או "**יום הגשת הבקשות**"), בשעה 8:30 ותסתיים באותו יום בשעה 15:30 (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**"), ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות על פי דוח הצעת המדף תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח זה.

3.3 הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3.4 רכוז ההנפקה להנפקת אגרות החוב המוצעות על פי דוח זה יהיה אוריון חיתום והנפקות בע"מ, שכתובתו: אריאל שרון 4, מגדל השחר קומה 15, גבעתיים (להלן: "**רכוז ההנפקה**"). בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז (מספר מכרז: 1216522) תוגשנה לחברה באמצעות רכוז ההנפקה או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (להלן: "**חברי בורסה**").

או "המורשים לקבלת בקשות", לפי העניין), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל חברי הבורסה. כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב 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 תום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות, קרי עד השעה 16:30 (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז"). תיבת ההזמנות תיפתח והמעטפות תיפתחנה בסמוך לאחר השעה 16:30.

3.5 לפירוט נוסף אודות הגשת הבקשות לרכישת אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות, הליכי המכרז, פרסום תוצאות ההנפקה, תשלום התמורה בגין היחידות שהוזמנו בגין נענו ורישום אגרות החוב (סדרה ד') למסחר בבורסה, ראו סעיפים 1.2 (הגשת הבקשות בשלב המכרז), 1.3 (הליכי המכרז), 1.4 (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים), 1.5 (החשבון המיוחד והקצאת היחידות) ו-1.6 (מכתבי הקצאה ותעודות לנספח ג' לדוח הצעת המדף).

#### 4. משקיעים מסווגים

4.1 החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות עם משקיעים מסווגים, לפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות אגרות חוב (סדרה ד'), כמפורט להלן בסעיף זה.

"משקיע מסווג" – כהגדרת המונח בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור. בהתאם לתקנות הצעה לציבור, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 800,000 ₪ לפחות. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים תיעשה על פי הוראות תקנות הצעה לציבור וכמפורט להלן.

מתוך יחידות אג"ח ד' המוצעות לציבור במכרז אג"ח ד', ביחס ל-245,527 יחידות (המהוות כ-83.2% מיחידות אג"ח ד' המוצעות בהנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה) ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (להלן: "המשקיעים המסווגים של אג"ח ד'").

4.2 כל אחד מהמשקיעים המסווגים של אג"ח ד', המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, להגיש הזמנות לרכישת יחידות אג"ח ד' בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, מהמפורט לצד שמו כדלקמן:

| שם                           | כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 | כמות   | ריבית |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| HAZAVIM BOND LP              | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                    | 1,000  | 5.1   |
| א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ | חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות                                                | 1,000  | 5.08  |
| אורקום אסטרטגיות בע"מ        | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                    | 3,000  | 4.9   |
| אורקום אסטרטגיות בע"מ        | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                    | 2,000  | 5.1   |
| איי.אס.פי.אסט מנג'מנט בע"מ   | מנהל תיקים                                                                    | 800    | 5     |
| איילון קרנות נאמנות בע"מ     | קרן נאמנות                                                                    | 34,819 | 4.99  |
| איילון קרנות נאמנות בע"מ     | קרן נאמנות                                                                    | 17,450 | 5.09  |

| שם                                                             | כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג<br>בהתאם לתוספת הראשונה לחוק<br>ניירות ערך, תשכ"ח-1968 | כמות           | ריבית |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| אייסברג פיננסים ש.מ.                                           | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 2,500          | 5     |
| אייסברג פיננסים ש.מ.                                           | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 3,000          | 5.08  |
| אילים קרנות נאמנות בע"מ                                        | קרן נאמנות                                                                          | 11,160         | 5.09  |
| אלוהה גלובל אופורטוניזטי ש.מ.                                  | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 3,000          | 5.05  |
| אלוהה גלובל אופורטוניזטי ש.מ.                                  | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 4,800          | 5.13  |
| אלמוגים החזקות בע"מ                                            | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 800            | 5.08  |
| אמטרין שותפות מוגבלת                                           | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 3,000          | 5.14  |
| אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות<br>בנאמנות (1986) בע"מ          | קרן נאמנות                                                                          | 11,625         | 5.03  |
| אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות<br>בנאמנות (1986) בע"מ          | קרן נאמנות                                                                          | 1,047          | 5.09  |
| אנליסט קופות גמל בע"מ                                          | קופת גמל / קרן פנסיה                                                                | 23,289         | 5.09  |
| ארביטרו גלובל ש.מ.                                             | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 3,000          | 4.97  |
| ארביטרו גלובל ש.מ.                                             | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 7,000          | 5.03  |
| בנק מזרחי טפחות בעמ                                            | בנק                                                                                 | 5,000          | 5.13  |
| ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ                                     | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 2,000          | 5.14  |
| גיירו ש.מ.ו.נ.ה                                                | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 5,000          | 5.1   |
| הכשרה חברה לביטוח בע"מ - בסט<br>אינוסט - ילין לפידות           | קופת גמל / קרן פנסיה                                                                | 1,500          | 5.14  |
| ורטיקל בונד ש.מ.                                               | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 1,000          | 5.07  |
| חצבים שותפות מוגבלת                                            | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 1,000          | 5.1   |
| טוטאל בונד שותפות מוגבלת                                       | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 5,000          | 5.01  |
| יוניק השקעות ופינטק - שותפות<br>מוגבלת                         | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 2,500          | 5.07  |
| ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ                               | קופת גמל / קרן פנסיה                                                                | 9,000          | 5.14  |
| כימרה א.ר.מ. בע"מ (*)                                          | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 1,500          | 4.75  |
| מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ                             | קרן נאמנות                                                                          | 13,540         | 5.08  |
| מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ<br>- מור (A2) תיק אג"ח + 30 | קרן נאמנות                                                                          | 1,030          | 5.08  |
| מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ<br>- מור 10/901 (A)         | קרן נאמנות                                                                          | 2,340          | 5.08  |
| מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ<br>- מור 20/80 (B2)         | קרן נאמנות                                                                          | 1,060          | 5.08  |
| מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ<br>- מור אג"ח פלוס (A1)     | קרן נאמנות                                                                          | 1,490          | 5.08  |
| מחוג - מנהל גמל לעובדי חברת<br>החשמל לישראל בע"מ               | קופת גמל / קרן פנסיה                                                                | 1,000          | 5.14  |
| מיטב קרנות נאמנות בע"מ                                         | קרן נאמנות                                                                          | 13,932         | 5.09  |
| סיגמא קרנות נאמנות בע"מ                                        | קרן נאמנות                                                                          | 3,350          | 4.97  |
| סיגמא קרנות נאמנות בע"מ                                        | קרן נאמנות                                                                          | 16,250         | 5.08  |
| סיגמא קרנות נאמנות בע"מ                                        | קרן נאמנות                                                                          | 7,000          | 5.09  |
| פידליטי הון סיכון בע"מ                                         | קרן הון סיכון                                                                       | 1,555          | 5     |
| פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ                                     | מנהל תיקים                                                                          | 4,000          | 5.07  |
| ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ                                | תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח                                                          | 3,000          | 4.89  |
| שקף השקעות במעוף בע"מ                                          | מנהל תיקים                                                                          | 5,550          | 4.98  |
| תמיר פישמן קרנות נאמנות בע"מ                                   | קרן נאמנות                                                                          | 2,640          | 5.08  |
|                                                                | <b>סה"כ</b>                                                                         | <b>245,527</b> |       |

(\*) משקיע מסווג שהוא חתם או מפיץ בהנפקה או קשור לחתם או מפיץ בהנפקה.

בסעיף 4.2 זה – **"חתימת יתר"** – היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שנקבע במכרז אג"ח ד', לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד. **"הכמות שנותרה לחלוקה"** – כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח ההצעה, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע במכרז אג"ח ד'.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר, הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

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

(2) לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף (1) לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' תיחשבנה הזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז אג"ח ד'.

(3) במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

4.3 בקשות המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' תוגשנה במסגרת המכרז, לרכז ההנפקה, ותחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד ולצורך חלוקת יחידות אג"ח ד' וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל.

4.4 המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' יהיו רשאים להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שתוזמנה כאמור, לא תיחשבנה כהזמנות ממשקיעים מסווגים, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

4.5 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז עד שעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 1.5.1 **לנספח ג'** המצורף לדוח ההצעה.

4.6 החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה המיידית הכוללת בגין יחידות אג"ח ד' שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים של אג"ח ד' להגיש הזמנות.

לפרטים אודות עמלות הפצה ראה סעיף 10 להלן.

4.7. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית האחיד בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

#### 5. תנאי אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה

##### 5.1. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד')

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ד') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ד')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

קרן אגרות חוב (סדרה ד') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, רשומות על שם, תעמודנה לפירעון (קרן) ב-ארבעה (4) תשלומים שאינם שווים, כדלהלן: התשלום הראשון - ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); התשלום השני - ביום 31 בדצמבר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); התשלום השלישי - ביום 31 בדצמבר 2030 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); התשלום הרביעי והאחרון - ביום 31 בדצמבר 2031 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ד') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') יהיה כמפורט להלן: ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל; ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ד') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

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

##### 5.3. פירעון מיידי

אגרות החוב (סדרה ד') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי וזאת במקרים המתוארים בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

- 5.4. פדיון מוקדם
- 5.4.1. החברה תבצע פדיון מוקדם במקרה בו תירשמה אגרות החוב (סדרה ד') למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ד') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב והכל כמפורט בסעיף 8.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').
- 5.4.2. החברה תהא רשאית להעמיד מיוזמתה את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל כמפורט בסעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'). ככל שיהיה פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.
- 5.5. הבטחת אגרות החוב (סדרה ד')
- אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.
- 5.6. לעניין ריבית פיגורים בגין אגרות החוב (סדרה ד'), ראה סעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
- התחייבויות נוספות
- לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ובכלל זאת התחייבות למגבלת חלוקה) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
- בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר ו/או אגרות החוב (סדרה ד'), יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין הוראות בקשר לאגרות החוב המתוארות בדוח הצעת מדף לבין הוראות שטר הנאמנות.
- 5.7. לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') המצ"ב כנספת א' לדוח הצעת המדף.
- 5.8. גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות
- לפרטים בדבר גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות בהתאם לעמדת סגל משפטית 103-41, ראו כנספת ג' לדוח הצעת המדף.
6. מיסוי
- 6.1. אגרות החוב (סדרה ד')
- אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות ללא ניכיון.



לפירוט השלכות בגין המיסוי ראו סעיפים 1.7 עד 1.9 ל**נספח ב'** לדוח הצעת המדף.

**התיאור לעיל ובנספח ב' לדוח ההצעה בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב (סדרה ד') הינו כללי ואינו 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.**

## 7. דירוג אגרות החוב

7.1. ביום 15 באפריל 2026 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") על דירוג A3.il להנפקת סדרה חדשה (סדרה ד') של אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה מידרוג ביום 15 באפריל 2026.<sup>2</sup> על אף האמור ביום 6 במאי 2026 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ד') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה מידרוג ביום 6 במאי 2026.<sup>3</sup>

7.2. לפרטים בדבר הסכמת מידרוג לצירוף דירוג אגרות החוב לדוח הצעת המדף, וכן לאישור מידרוג כי נכון למועד זה האישור האמור בתוקף, ראו **בנספח ד'** לדוח הצעת המדף.

## 8. הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף

8.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה (להלן: "**ניירות הערך המוצעים**"), הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך שיוצצו על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

8.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

## 9. תשלום אגרה

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

2 מס' אסמכתא : 2026-01-035038, המובא בדוח הצעת המדף על בדרך של הפניה  
3 מס' אסמכתא : 2026-01-041812, המובא בדוח הצעת המדף על בדרך של הפניה

## 10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה המיידית הצפויה ממכירת כל אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות בהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה תירכשנה) (להלן: "תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)") הינה כדלקמן: תמורת ההנפקה ברוטו 250,000 אלפי ש"ח

בניכוי עמלות הפצה, התחייבות מוקדמת<sup>4</sup> וריכוז<sup>5</sup> כ-2,362 אלפי ש"ח

בניכוי הוצאות אחרות כ-442 אלפי ש"ח

## תמורה המיידית הצפויה נטו כ-247,195 אלפי ש"ח

## 10.2. ייעוד התמורה

תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה, כאמור לעיל, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות ו/או קונצרניות בעלות דירוג אשראי (לפחות A-), מק"מ וכד', כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תיחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה בנגזרים (מעוף ו/או מט"ח) ו/או במניות ו/או מכשירים נוספים, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים (למעט אם הדבר יעשה לצורך הגנה על נכסי החברה).

10.3. לא נקבע סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

## 11. היתרים ואישורים

11.1. הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, בכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, לפי העניין.

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

החברה תפנה בבקשה לבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה לאחר העברת התמורה לחשבון המיוחד. לעניין זה, החברה רואה בהעברת הכספים מרוכשי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת ההנפקה לחשבון המיוחד כאמור כהעברת

4 לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת ראו בסעיף 4.6 לעיל.  
5 אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "אוריון"), קפיטל פאוור בע"מ ויוניקורן קפיטל בע"מ (להלן ביחד: "המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף. המפיצים יהיו זכאים תמורת שירותיהם לעמלת הפצה בשיעור של 0.4% מתמורת ההנפקה ברוטו. בנוסף יהיו זכאים לעמלה נוספת בשיעור של עד 0.2% לפי שיקול דעת החברה. חלוקת עמלות ההפצה בין המפיצים תיעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של אוריון. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז בסך של 30 אלפי ש"ח. לעמלות שלעיל יתווסף מע"מ כדין והן תשולמנה כנגד חשבונית מס.

### **תמורת ההנפקה לידיה.**

11.3. על פי תקנון והנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח זה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

(א) שווי החזקות הציבור - שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ד') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח;

(ב) פיזור מזערי ושווי החזקות מזערי - הפיזור המזערי הנדרש באגרות החוב (סדרה ד') המוצעות הינו של שלושים וחמישה (35) מחזיקים לפחות ששווי ההחזקה המזערי של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן בסעיף זה: "**שווי החזקה מזערי למחזיק**").

לעניין זה "**מחזיק**" משמעו – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

(ג) ביום 15 באפריל 2026 כאמור לעיל, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il להנפקת סדרה חדשה (סדרה ד') של אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ע.נ., לפרטים בדבר הדירוג האמור ראו בסעיף 7 לעיל. לפיכך, החברה אינה נדרשת לעמידה בקריטריון ההון העצמי הקבוע בהנחיות הבורסה.

11.4. לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 10.3 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), על פי דוח הצעת מדף זה, לא ירשמו למסחר בבורסה ניירות הערך כאמור על פי דוח הצעת מדף זה, ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינם.

11.5. התבטלה ההנפקה כאמור לעיל, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם החברה הודעה ביום העסקים הראשון שלאחר מכן בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

11.6. בעלי העניין בחברה יהיו רשאים להגיש הזמנות לרכישת יחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה.

### **עדכונים לתשקיף המדף** 12.

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף ועד יום פרסום דוח הצעת מדף זה, ראו דיווחיה השוטפים של החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il). דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

### **מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים** 13.

לדוחותיה הכספיים של החברה ליום ליום 30 ביוני 2025, שפורסמו ביום 25 באוגוסט 2025

(מס' אסמכתא : 063314-01-2025), ליום 30 בספטמבר 2025, שפורסמו ביום 30 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא : 094172-01-2025) וליום 31 בדצמבר 2025, שפורסמו ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא : 031200-01-2026), צורפו מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בהם נכללת הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם (לפי העניין) לימים 24 באוגוסט 2025 (ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025), 27 בנובמבר 2025 (ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025) ו-31 במרץ 2026 (ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2026), בהתאמה, יכללו, לרבות בדרך של הפנייה, בתשקיף המדף, וזאת בנוסח מכתבי ההסכמה שצורפו לדוחות הכספיים וכפופים להם.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

**SHIMONOV & Co.**



Israel Shimonov  
Dudi Berland  
Nir Cohen Sasson  
Benjamin Ben Zimra  
Liron Azriel  
Oren Elkabetz  
Jonathan Robinson  
Igor Katz  
Shimrit Melman  
Ido Lachman  
Uria Mansur  
Niv Fogel  
Daniel Tentzer  
Amit Harel  
Nimrod Nir  
Itay Yanay  
Roy Tendler  
Perry Zinger Nachum  
Adi Even  
Yarden Ben Shitrit  
Tomer Isaac Keisar  
Amir Rosenberg  
Matan Guberman  
Nadav Boazy  
Gal Aviv

ישראל שמענוב  
דודי ברלנד  
ניר כהן שסון  
בנימין בן זמרה  
לירון עזריאל  
אורן אלקבץ  
יונתן רובינזון  
איגור כץ  
שמרית מלמן  
עידו לכמן  
אוריה מנסור  
ניב פוגל  
דניאל טנצר  
עמית הראל  
נמרוד ניר  
איתי ינאי  
רוי טנדלר  
פרי זינגר נחום  
עדי אבן  
ירדן בן שטריט  
תומר יצחק קיסר  
אמיר רוזנברג  
מתן גוברמן  
דב בועזי  
גל אביב

לכבוד

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ  
רחוב המסגר 22, חדרה

6 במאי 2026

מספרנו: 6201

ג.א.נ.,

**הנדון:** דוח הצעת מדף מיום 6 במאי 2026 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ד') של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן ובהתאמה: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 22 ביולי 2025, נושא תאריך 23 ביולי 2025, ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר מפורסם מכוחו, הרינו לאשר בזאת כי:

- א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על ידיכם תוארו נכונה בדוח הצעת המדף על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך שבנדון (להלן: "דוח הצעת המדף").
  - ב. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך שבנדון באופן המתואר בדוח הצעת המדף.
  - ג. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.
- הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

לירון עזריאל, עו"ד      דניאל טנצר, עו"ד      תומר יצחק קיסר, עו"ד

שמענוב ושות' - עורכי-דין

## חתימות

### החברה:

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

---

### הדירקטורים:

אלון עמרם (יו"ר דירקטוריון)

---

לימור בלדב (דב"ת)

---

דרור נגל (דח"צ)

---

דן נדיב (דח"צ)

---

## **נספח א'**

**שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') שנחתם ביום 6 במאי 2026**

**שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')**

**מיום 6 במאי 2026**



## תוכן עניינים לשטר הנאמנות

| <u>הסעיף</u> | <u>כותרתו</u>                                                                    | <u>עמוד</u> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.           | פרשנות והגדרות                                                                   | 4           |
| 2.           | הנפקת אגרות החוב                                                                 | 7           |
| 3.           | דירוג אגרות החוב                                                                 | 10          |
| 4.           | מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; | 10          |
| 5.           | רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה                             | 12          |
| 6.           | התחייבויות החברה                                                                 | 13          |
| 7.           | היעדר בטוחות                                                                     | 18          |
| 8.           | זכות להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות                                        | 21          |
| 9.           | תביעות והליכים בידי הנאמן                                                        | 26          |
| 10.          | נאמנות על התקבולים                                                               | 27          |
| 11.          | מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן                           | 27          |
| 12.          | סמכות לעכב חלוקת הכספים                                                          | 28          |
| 13.          | הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן                                                  | 28          |
| 14.          | הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן                         | 28          |
| 15.          | קבלה מאת מחזיק אגרת החוב                                                         | 29          |
| 16.          | תחולת חוק ניירות ערך                                                             | 30          |
| 17.          | השקעת כספים                                                                      | 30          |
| 18.          | התחייבויות החברה כלפי הנאמן                                                      | 30          |
| 19.          | התחייבויות נוספות                                                                | 32          |
| 20.          | באי-כוח                                                                          | 33          |
| 21.          | הסכמים אחרים                                                                     | 33          |
| 22.          | שכר הנאמן                                                                        | 33          |
| 23.          | סמכויות מיוחדות                                                                  | 36          |
| 24.          | סמכות הנאמן להעסיק שלוחים                                                        | 36          |
| 25.          | שיפוי לנאמן                                                                      | 37          |
| 26.          | הודעות                                                                           | 40          |
| 27.          | שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה                                                | 40          |
| 28.          | מרשם מחזיקי אגרות החוב                                                           | 41          |
| 29.          | אסיפות של המחזיקים                                                               | 42          |
| 30.          | דיווח לנאמן                                                                      | 42          |
| 31.          | דיווח על ידי הנאמן                                                               | 42          |
| 32.          | אחריות הנאמן                                                                     | 43          |
| 33.          | תחולת הדין                                                                       | 43          |
| 34.          | סמכות ייחודית                                                                    | 43          |
| 35.          | כללי                                                                             | 43          |
| 36.          | מענים                                                                            | 43          |
| 37.          | הסמכה למגנ"א                                                                     | 43          |

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום 6 במאי 2026

בין

**עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**

מס' חברה 513201582

מרח' המסגר 22, חדרה

(**"החברה"**)

**מצד אחד ;**

לבין

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

מס' חברה 513683474

מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב

(**"הנאמן"**)

**מצד שני ;**

**הואיל:** והחברה פרסמה תשקיף מדף ביום 22 ביולי 2025, נושא תאריך 23 ביולי 2025 ;

**והואיל:** והחברה שוקלת לפרסם על פי תשקיף המדף דוח הצעת מדף, אשר על פיו תציע החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ד'); ;

**והואיל:** מידרוג בע"מ (להלן: **"מידרוג"**) הודיעה על מתן דירוג 'A3.il' לאגרות חוב (סדרה ד') שתנפיק החברה ;

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

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

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

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

**והואיל:** ובמסגרת דוח ההצעה תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ד') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה ;

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

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

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

**1. פרשנות והגדרות**

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

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

- אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח ההצעה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב, וכן אגרות חוב (סדרה ד') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;

**"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"**

- דוח/ות הצעת מדף אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ד'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה בדוח ההצעה של אגרות חוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות כל דין, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת ובהתאם להוראות שטר זה;

**"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

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

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

- החלטה רגילה”

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

-

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

החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת<sup>1</sup>;

-

החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת<sup>1</sup>;
- המכרז”

המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;

-

המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;
- הנאמן”

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

-

הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
- “התשקיף” או “תשקיף מדף”

תשקיף מדף של החברה מיום 22 ביולי 2025 הנושא תאריך 23 ביולי 2025;

-

תשקיף מדף של החברה מיום 22 ביולי 2025 הנושא תאריך 23 ביולי 2025;
- “חברת דירוג”

חברת דירוג, כהגדרת מונח זה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע”ד-2014 שאישר הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון או שאישרה רשות ניירות ערך;

-

חברת דירוג, כהגדרת מונח זה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע”ד-2014 שאישר הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון או שאישרה רשות ניירות ערך;
- “חוק החברות”

חוק החברות, תשנ”ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

-

חוק החברות, תשנ”ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

- **"חוק חדלות פירעון"** - חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
- **"יום מסחר"** - כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
- **"יום עסקים"** - כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
- **"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"** - כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
- **"קרן"** - סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שיהיה מעת לעת;
- **"שטר הנאמנות" או "שטר זה" או "השטר" או "שטר נאמנות זה"** - שטר נאמנות זה, על תוספותיו ונספחיו בין החברה לבין הנאמן, וכל תיקון לשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת;
- **"תאגיד מדווח"** - כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
- **"תעודות אגרות החוב"** - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;

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

- "Aa3"** ilAA- בדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") Aa3 או בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').
- "A1"** ilA+ בדירוג מעלות או A1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').
- "A2"** ilA בדירוג מעלות או A2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת

המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

ilA- בדירוג מעלות או A3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

"A3"

ilBBB+ בדירוג מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

"Baa1"

ilBBB בדירוג מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

"Baa2"

ilBBB- בדירוג מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

"Baa3"

- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.7. כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.
- 1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.9. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 1.10. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 1.11. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

## 2. הנפקת אגרות החוב

2.1. בכוונת החברה להנפיק את אגרות החוב (סדרה ד'), כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה ד') שתונפקנה על פי התשקיף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל, כמיטב יכולתה, על מנת שאגרות החוב (סדרה ד') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי.

2.2. תנאי אגרות החוב (סדרה ד') אשר תונפקנה על פי התשקיף יהיו כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה ד') המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון ב-ארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 – 2031 (כולל), כדלקמן: תשלום ראשון - ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); תשלום שני - ביום 31 בדצמבר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); תשלום שלישי - ביום 31 בדצמבר 2030 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') ותשלום רביעי ואחרון - ביום 31 בדצמבר 2031 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'). אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית").

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון לאחר המכרז כהגדרתו לעיל (דהיינו, המועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה. החברה תודיע בדיווח המידי על תוצאות ההנפקה מהו יום הסליקה), והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. אגרות החוב (סדרה ד') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לא יהיה שינוי בשיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (סדרה ד').

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב ביום 24 ביוני ו-25 בדצמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.2 לעיל. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון. בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית השנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') לא יעלה על השיעור שייקבע במסגרת המכרז כהגדרתו לעיל ("שיעור הריבית המירבי").

- 2.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.
- 2.4. אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה ד'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

## 2.5. הנפקת אגרות חוב נוספות

### 2.5.1. הנפקת ניירות ערך נוספים

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה.

על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ד').

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

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

החברה תהיה רשאית, בכל עת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות ("ההרחבה"), בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו, ובלבד שיתקיימו מלוא התנאים הבאים:

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

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



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

ד. התקבל אישור מחברת הדירוג שהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') לא תוביל לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שהוא ערב מועד ההרחבה כאמור (ולפני המכרז למשקיעים מסווגים, ככל שמתקיים מכרז כאמור);

החברה תעביר לנאמן את אישור חברת הדירוג, לפיו ההרחבה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') כאמור כפי שיהיה ערב ההרחבה, עובר למועד ביצוע ההרחבה או טרם המועד בו נערך המכרז למשקיעים מסווגים, ככל ומתקיים מכרז כאמור, לפי המוקדם. ככל שאגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, ההרחבה לא תביא לידי ירידה באף אחד מהדירוגים הקיימים באותה העת. למען הסר ספק, שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') ו/או הכנסת סדרת אגרות החוב של החברה לרשימת מעקב (watch list) על ידי חברת הדירוג כתוצאה מההרחבה לא ייחשבו כירידה בדירוג של אגרות החוב. פרסום של אישור חברת הדירוג כאמור (או דוח דירוג עדכני המעיד על עמידה בתנאי שבסעיף זה) יהווה המצאה לנאמן.

ה. היקף סדרת אגרות החוב לא יעלה על 450 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "**היקף הסדרה המקסימאלי**"). מובהר בזאת כי אף אם החברה תנפיק אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ד') כמפורט בסעיף 5 להלן או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

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

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ד') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ד') שתהיינה במחזור ערב ההרחבה ואגרות חוב (הנוספות), אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ד') נשוא

שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של ההרחבה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אגרות החוב (סדרה ד') עשויות להיות מונפקות בערך הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') בעקבות ההרחבה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ד') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני ההרחבה הראשונה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה ד'), ככל שיהיו.

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

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה ד') טרם ההרחבה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה ד') לפני ההרחבה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו במסגרת ההרחבה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

יובהר, כי הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את ההרחבה כאמור.

### 3. דירוג אגרות החוב

החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי חברת הדירוג במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד') ולצורך כך החברה מתחייבת לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו בין היתר את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת

ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') או החלפת חברת הדירוג (וזאת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מידי על כך, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי ותציין את הסיבות להחלפת חברת הדירוג או להפסקת עבודתה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. החברה מתחייבת לפרסם לציבור כל דוח דירוג מיד עם קבלתו. כן יובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

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

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

#### תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

- 4.6. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')) 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 135ח(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).
- ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 4.7. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

#### 4.8. סיום כהונת הנאמן

- 4.8.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.8.1 זה.
- 4.8.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 4.8.3. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה.
- 4.8.4. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.8 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.
- 4.8.5. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש, ככל שימונה, לצורך העברה כאמור.
- 4.8.6. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), 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 (סדרה ד') מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 4.8.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 4.8.8. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### סמכויות ותפקידי הנאמן

- 4.9. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.
- 4.10. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 4.11. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.
- 4.12. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.
- 4.13. אין בחתימת הנאמן על שטר זה הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 4.14. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 4.15. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 4.16. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 4.17. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 4.18. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידי מהחברה ומנציגיה.

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

- 5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה ד'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מיידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.
- 5.2. אגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).
- 5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.2-5.1 לעיל) ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי

החברה), אגרות חוב (סדרה ד') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה ד'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה ד') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לקנות אגרות חוב (סדרה ד') ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה ד') שבידיהם.

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

## 6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה יגבר האמור בסעיף זה.

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

## 6.3. הגבלות על חלוקה

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

6.3.1. ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-900 מיליון ש"ח;

6.3.2. היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו להלן) לבין המאזן ("יחס ההון למאזן"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מ-19%;

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

"**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ד') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה, ייכללו גם הם כחלק מהגדרה זו ככל שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ד') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים. "**מאזן**" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה וכן התחייבות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. החברה תציין במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה בה בוצעה החלוקה את נתון ההון העצמי ויחס הון העצמי למאזן כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל (כולל וללא זכויות מיעוט).

6.3.3. לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לענין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן);

6.3.4. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהעודפים של החברה, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2023, על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי הענין. לענין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה בכל מגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.3 זה. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווח/הפסד שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון ליום 31 בדצמבר 2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "**רווח/הפסד שערוך**"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי הענין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווח/הפסד שערוך בגין אותו נכס שנצברו החל מיום 1.1.2026. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/ החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

6.3.5. החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות

בהתאם להוראות שטר זה וכן ביצוע החלוקה לא יביא לאי עמידה באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור.

6.3.6. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בתנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.3 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.3.1, 6.3.2 ו- 6.3.4 לעיל) בנוסח לשביעות רצון הנאמן. מובהר כי הנאמן רשאי להסתמך אך ורק על אישור נושא המשרה. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת.

#### 6.4. אמות מידה פיננסיות

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

- 6.4.1. יחס ההון למאזן (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לעיל) לא יפחת משיעור של 15%.
- 6.4.2. ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לעיל), לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 775 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר זה.

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

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל, עמידת החברה בהתחייבויות בקשר עם חלוקה האמורות בסעיף 6.3.1 ו- 6.3.2 לעיל והתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5.1 להלן (בפסקה זו – "אמות המידה הפיננסיות"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד השנתי ליום 31 בדצמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר



יש בהם כדי להשפיע השפעה מהותית (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה (להלן: "בחינת הפרופורמה"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה ד') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור.

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

#### 6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.7 להלן:

- (א) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל) פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן, מ-17%.
- (ב) ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), לא כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת מ-850 מיליון ש"ח במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור. כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "אמת מידה פיננסית".

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר זה.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן ו/או התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 6.6 להלן (ירידת דירוג), אזי בכל מקרה (ומבלי לגרוע מהזכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ומירידת הדירוג, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (להלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי"). מובהר כי במקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כאמור בסעיף 6.5 זה ובסעיף 6.6 להלן לרבות לשיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, לפי העניין).

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1(א) לעיל כאמור

או מאמת המידה המפורטת בסעיף 6.5.1 (ב) לעיל (להלן בסעיף 6.5 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר של 0.5% (להלן בסעיף 6.5 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 6.5 זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.7 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה

הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ד') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה ד') יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות; וכן – (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין ירידת הדירוג ו/או הפסקת הדירוג כמפורט בסעיף 6.6 להלן ו/או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף זה.

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע

לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב

(סדרה ד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5.5. במקרה של חריגה או במקרה של סיום חריגה כמפורט בס"ק 6.5.7 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כמתן הודעה לנאמן.

6.5.6. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות, כולן או חלקן, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה, כך ששיעור הריבית שתישא הקרן יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות דירוג כאמור בסעיף 6.6 להלן, שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה (ובכל מקרה), לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז) או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת המידה הפיננסית האחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות דירוג כאמור בסעיף 6.6 להלן. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ג) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית.

6.5.7. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם. ככל שתחדלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת (או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת המידה פיננסית אחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות

דירוג כאמור בסעיף 6.6 (להלן). במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

**6.6. מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') בסעיף זה :**

דירוג 'A3', דירוג 'Baa1', דירוג 'Baa2' ודירוג 'Baa3' כהגדרתם בטבלה בסעיף 1.5 לעיל.

**"דירוג הבסיס" – דירוג 'A3', שהינו דירוג אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן.**

**"שיעור הריבית הנוסף" – שיעור שנתי של 0.25% בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, החל מירידה לדירוג Baa1), עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.**

**על אף האמור לעיל, עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, הן בגין ירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ד'), הן בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') והן בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, כהגדרתו בסעיף 6.5 לעיל). מובהר כי במקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כאמור בסעיף 6.5 לעיל ובסעיף 6.6 זה, לפי העניין).**

**"תקופת ריבית" – לעניין תשלום הריבית הראשונה, התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת החתימות ותסתיים ביום 30 בדצמבר 2026, ולעניין יתר תשלומי הריבית – תקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הסמוך אחרי יום תחילתה.**

א. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג לחברה שאינה מידרוג או מעלות, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (להלן בסעיף 6.6 זה: **"הדירוג המופחת"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור הריבית הנוסף, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או לחלופין עד למועד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, כאמור בס"ק ה' להלן, לפי המוקדם מביניהם.

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

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק א' לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג המופחת; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (מועד פרסום

הדירוג החדש), כאשר שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה. יובהר כי הריבית האמורה תחושב לפי שיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז בכפוף לשינויים קודמים שחלו בה, ככל שחלו, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל ובסעיף 6.6 זה והיא תקרא בסעיף 6.6 להלן "ריבית המקור"; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד פרסום הדירוג החדש ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות; וכן – (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין ירידת הדירוג/הפסקת הדירוג ו/או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.

ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.6 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר הסכום הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.

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

ה. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בס"ק א' לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ד') כלפי מעלה, יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה לכל **Notch** (לפי העניין ובהתאם לקבוע בס"ק א' שלעיל בשינויים המחייבים ובכפוף לתוספת לשיעור הריבית הנוסף המקסימאלי המצוין בסעיף 6.6 רישא לעיל) (להלן בס"ק זה: "הדירוג הגבוה"), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ד') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא הקרן יהיה לכל הפחות שיעור הריבית השנתית, ללא כל תוספת בגין הורדת הדירוג כאמור בסעיף 6.6 זה (אך בכפוף לשינויים קודמים שחלו, ככל וחלו, בשיעור הריבית השנתית לאור האמור בסעיף 6.5 לעיל). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק ב'-ד' לעיל, בשינויים המחייבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה מעל דירוג הבסיס לכל דרגה שהיא, הרי ששיעור הריבית אותן נושאות אגרות החוב באותו המועד לא יושפע בשל אותה עליית דירוג.

למען הסר ספק יובהר כי אם עדכון הדירוג לדירוג הגבוה כאמור ייעשה בתקופת הדחייה

(כהגדרתה בס"ק ג' לעיל) אזי שיעור הריבית הנוסף ישולם על ידי החברה למחזיקים גם בגין תקופת הדחייה במועד התשלום הרלוונטי של הריבית ורק ממועד תשלום הריבית הבא יקטן שיעור הריבית עקב העלאת הדירוג כאמור.

ו. ככל שאגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי חברת הדירוג) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בס"ק א' לעיל בארבע דרגות מתחת לדירוג הבסיס והוראות ס"ק א'-ה' לעיל יחולו בהתאם, באופן ששיעור הריבית הנוסף, אשר ישולם למחזיקים החל מהמועד בו הופסק הדירוג וכל זמן שלא יחודש דירוגן של אגרות החוב (סדרה ד'), יסתכם בשיעור של 1% (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.26 להלן). יובהר כי היה וקודם להפסקת הדירוג, הותאם שיעור הריבית בגין ירידת הדירוג, כך ששיעור הריבית הנוסף שווה ל-1%, לא תתווסף ריבית כלשהי בגין הפסקת הדירוג. כן יובהר בשנית כי עליית שיעור הריבית בגין הפסקת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, בגין ירידת הדירוג, הפסקת הדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, כהגדרתו לעיל) וכי שיעור הריבית הנוסף בגין ירידת דירוג והפסקת דירוג לא יעלה בכל מקרה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית. מובהר כי ריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, ככל שתחול, תתווסף לריבית האמורה ללא כל מגבלה שהיא.

למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית והוראות סעיף 6.6 זה לא יחולו. ריבית אגרות החוב אותן תישאנה אגרות החוב (סדרה ד') קודם להפסקת הדירוג כמפורט בפסקה זו תחול כשהייתה. ככל ולא התווספה ריבית בגין אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.6 לעיל, במועד בו אגרות החוב (סדרה ד') תשובנה להיות מדורגות, שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית, בכפוף להוראות ס"ק א' לעיל.

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

ח. למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף זה לעיל; (2) כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי שתי חברות דירוג, ס"ק ו' לעיל לא יחול אלא במקרה שבו שתי חברות הדירוג גם יחד יפסיקו לדרג את אגרות החוב (סדרה ד').

**החברה איננה מתחייבת שלא להחליף חברת דירוג או שלא לסיים התקשרות עם חברת הדירוג במשך תקופת אגרות החוב. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או תסיים ההתקשרות עמה, גם במועד בו אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב, תפרסם דיווח מיידי ותמסור על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה**

את הסיבות לשינוי חברת הדירוג וזאת לא יאחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת חברת הדירוג או הפסקת ההתקשרות עמה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

#### 6.7. מגבלה על נטילת חוב סולו בחברה

6.7.1. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה עצמה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.

"חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאיןנה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים.

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

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

6.7.2. החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית, את עמידתה או אי עמידתה במגבלה על נטילת חוב סולו מוגבל כאמור, בצירוף שיעור סך חובות הסולו המוגבלים מתוך המאזן המאוחד. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בצירוף תחשיב רלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידתה במגבלה נטילת חוב סולו מוגבל כאמור, וזאת לא יאחר מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין.

#### 7. היעדר בטוחות

7.1. אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 7.4 להלן.

7.2. למען הסר ספק מובהר, הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

7.3. בכפוף לאמור בסעיף 7.4 להלן, החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 7.4 להלן וסעיף 8.1.17 להלן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מכל סדרה.

#### 7.4. התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף כללי

7.4.1. כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש, בהחלטה מיוחדת.

7.4.2. החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר זה, לא יצרה החברה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, למאן דהוא.

7.4.3. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי למעט ההתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, לטובת מי שתמצא לנכון, בשעבוד ספציפי (לרבות שעבוד שוטף על נכס ספציפי, אחד או יותר), ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או מהנאמן, לפי העניין.

7.4.4. בכפוף להתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, החברה תהא רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך מבלי לפגוע בהוראות שטר הנאמנות ובכפוף לחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות ו/או לפי דין. בכפוף לאמור בשטר זה החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה, וכן, אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה (שאינו שעבוד שוטף כמפורט בסעיף 7.4.1 לעיל או 7.4.6 להלן).

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

7.4.6. על אף האמור בסעיף זה לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, וזאת בכפוף ל: (1)



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

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

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

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

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה, תוך 14 ימים, לנאמן את כל המסמכים הבאים או אחרים ו/או נוספים, ככל שיידרשו: (א) הסכם שעבוד, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, אליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד או אסמכתא מרשם החברות בדבר הגשת המסמכים הנ"ל באופן מקוון, אשר הוגשו לרישום לא יאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד יצירת ההודעה ו/או תעודה אלקטרונית אחרת בעלת תוקף זהה; (ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (ד) פלט שעבודים מרשם

החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין וכל הסכם בו התקשרה החברה וזאת כדי ליצור את השעבוד כאמור; (ו) חוות דעת עורך דין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשרת, בין היתר, את רישום השעבוד ותוקפו, דרגת נשייתו, היותו חוקי והיותו בר אכיפה ובר מימוש כלפי כולי עלמא, מאת עוה"ד הישראליים החיצוניים של החברה; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף. אחת לשנה, ביום 31 בדצמבר של כל שנה, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים בס"ק (ה) ו-(ו) לעיל.

7.4.10. ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 7.4.6 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף 7.4.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 7.4.6 זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

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

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

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

- 8.1.2. אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
- 8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.
- 8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 20% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע.
- 8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ימונה כונס נכסים זמני או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או מונה כונס נכסים קבוע או מונה נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל, כאשר לעניין תקופת הריפוי הרי שהיא לא תתחיל להימנות מחדש, ככל שרלוונטי לאמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

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

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

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

8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.

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

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

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

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "**סדרת אגרות החוב**") הועמדה לפירעון מיידי או אם "חוב מהותי" הועמד לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי ביחס לחוב מהותי כאמור לא הוסרה תוך 21 ימים מהמועד שהחוב המהותי הועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב פיננסי של החברה ו/או של חברות מאוחדות, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של מעל 250 מיליון ש"ח. חוב פיננסי ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לעיל במשך התקופה המצוינת בסעיף 6.4 לעיל.

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

אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה) בתחום הנדל"ן תוך 12 חודשים ממועד המכירה כאמור.

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

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

8.1.20. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ד'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. 8.1.21. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ד'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לעיל.

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

8.1.23. אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

8.1.24. אם החברה תפר איזו מההתחייבויותיה כאמור בסעיף 7.4 לעיל.

8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. בעלי השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם.

"**העברת שליטה**" – עסקה שנעשתה על ידי אלון עמרם ו/או יורם עמרם (שניהם יחדיו) (להלן: "**בעלי השליטה**"), שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה מלהיות בעלי השליטה בחברה.

"**שליטה**" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, (לרבות החזקה "ביחד עם אחרים", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), ובלבד שבעלי השליטה (כולם או חלקם) ו/או בני משפחתם מדרגה ראשונה, לפי העניין, יחזיקו, במישרין או בעקיפין, בשיעור של לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמם או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבדם או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי בעלי

השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את בעלי השליטה ו/או אחד מבעלי השליטה, ובלבד שבעלי השליטה יחזיקו למעלה ממחצית זכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים'.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין אלון עמרם או יורם עמרם נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה".

**"עסקה"** - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיהם של בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם). יודגש, כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה. יצוין, כי עסקה כאמור אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.

8.1.26. אם אגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות, כך שלא תהיינה מדורגות לפחות על ידי חברת דירוג אחת, לפרק זמן העולה על 60 יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה).

8.1.27. אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך מדירוג 'Baa3' על פי דירוג מידרוג או כל דירוג מקביל על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה). לעניין סעיף זה להלן יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

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

8.1.29. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

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

8.1.31. אם החברה הפרה את התחייבויותיה לעניין המגבלה על נטילת חוב סולו מוגבל כמפורט בסעיף 6.7 לעיל.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות כמפורט להלן.

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

- 8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל שניתנו) אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו).
- 8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות (ככל שניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.
- 8.5. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו), תתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים.
- 8.6. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו. לעניין סעיף זה, פרסומיה הפומביים של החברה ייחשבו כידיעתו בפועל של הנאמן וכך גם במקרה בו תימסר לנאמן הודעה מפורטת (תוך הפניה לאסמכתאות ככל שרלוונטי) בכתב מאת מחזיק בדבר התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בסעיף 8 זה.
- 8.7. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3 לעיל.
- 8.8. במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.7 לעיל.
- 8.9. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או בזכות למימוש הבטוחות (ככל שניתנו) ו/או במימוש הבטוחות (ככל שניתנו) כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי או אי מימוש הבטוחות (ככל שניתנו) בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

## 9. תביעות והליכים בידי הנאמן

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

## 10. נאמנות על התקבולים

- כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:
- 10.1. תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.
- 10.2. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).
- 10.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.3 להלן.



- 10.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.
- 10.5. חמישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.
- 10.6. שישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 10.7. שביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלום טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.
- 10.8. את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 10.9. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

#### **11. מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**

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

יצוין, כי סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית בלבד.

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

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

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

## **12. סמכות לעכב חלוקת הכספים**

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

## **13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן**

- 13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.
- 13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.
- 13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

- 14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.
- 14.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף

26 להלן.

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

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

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

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

#### 15. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

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

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

15.5. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

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

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

#### **16. תחולת חוק ניירות ערך**

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

#### **17. השקעת כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים שקליים או אג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) של אחד משלושת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

#### **18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן**

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

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

18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכס מהותי (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או

- ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות.
- 18.4. לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. ככל שהחברה אינה חברה ציבורית אך הינה תאגיד מדווח - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.
- 18.5. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הנפקת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרבן וריבית) בקובץ Excel.
- 18.6. החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.
- 18.7. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.
- 18.8. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידי דירקטוריון החברה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך הנפקת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 18.9. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 18.10. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם וכן על יתרת החוב (קרבן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, נכון למועד מתן האישור.
- 18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, את הדיווחים הנדרשים בחוזר המאוחד או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים באותו סעיף, והכל על-פי הוראות החוזר

המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאיי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

18.12. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן.

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

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

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

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

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

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

## 19. התחייבויות נוספות

19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מידי (ככל שתועמדנה), כאמור בסעיף 8.1 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:

19.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 21 ימים ממועד העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

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

19.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן

לשם יישום הוראות שטר זה.

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

## 20. באי-כח

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

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

## 21. הסכמים אחרים

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

## 22. שכר הנאמן

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב, שכר כדלקמן:

22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 22,000 ש"ח ("השכר השנתי").

22.2. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.

22.3. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של הסדרה, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת, כך שהיקף הסדרה יעלה על 300 מיליון ₪ ע.נ., יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.

22.4. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.

22.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.4 לעיל, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל-600 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל ולרבות:

- א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים ;
- ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ;
- ג. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב ;
- ד. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה ;
- ה. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה ;
- ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות ;
- ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב ;
- ח. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו ;
- ט. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.
- י. פעולות בקשר עם בטוחות (ככל שיינתנו) לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.
- 22.6. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
- 22.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.
- 22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום הנפקת אגרות חוב נשוא שטר נאמנות זה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף



זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 23. סמכויות מיוחדות

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על

פי חוק) ו/או בזדון ו/או חוסר תום לב. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.6 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל.

23.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות אלא אם כן ניתן היה לגלות את השגיאות ו/או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה.

23.3. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר זה.

23.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או בחוסר תום לב.

#### **24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**

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

#### **25. שיפוי לנאמן**

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

באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה ("הזכאים לשיפוי"):

- 25.1.1. בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסייתה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שבצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן
- 25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שניתנו), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

- 25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;
- 25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;
- 25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות (שאינה פטורה על פי חוק) ו/או בזדון ו/או בחוסר בתום לב;
- 25.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;
- התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".
- גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

- 25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות

החוב.

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

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

25.3. 'התחייבות השיפוי':

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

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

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

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

(1) ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן);  
עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הקרן ו/או הריבית הרלוונטי ממנו יופחת הסכום כאמור בסעיף זה (בסעיף זה: "**סכום השיפוי**"), יפורסם דיווח מיידי ובו יפורטו סכום השיפוי, מטרתו ואת סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תצוין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בנוסף תצוין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום השיפוי שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

(2) שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי

לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 12 לשטר זה.

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

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

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

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

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

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

## 26. הודעות

26.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי חוק חדלות פירעון; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח

כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

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

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

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

## **27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה**

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

27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'); (2) הפחתת שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב; (3) מנגנון תשלום תוספת ריבית עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן או במקרה של ירידת דירוג כאמור בסעיף 6.6 לעיל; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) ויתור בקשר להתחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); (5) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה כמפורט בסעיף 7.4 לעיל; (6) דוחות ודיווחים לנאמן; (7) מגבלות להרחבת סדרה.

27.1.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

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

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (7) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן

יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה ד') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה ד') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.1.2 או 27.2.1 או 27.2.2 לשטר זה, טרם ביצועו.

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

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין.

## **28. מרשם מחזיקי אגרות החוב**

28.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

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

## **29. אסיפות של המחזיקים**

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

## **30. דיווח לנאמן**

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

- 30.1. דוחות כספיים מבוקרים, מאוחדים וסולו, של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.
- 30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מאוחד וסולו, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת ר"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.  
פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

### 31. דיווח על ידי הנאמן

- 31.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.
- 31.2. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**").  
מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.
- 31.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.
- 31.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 31.5. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 31.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הסיכוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

### 32. אחריות הנאמן

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



**33. תחולת הדין**

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

**34. סמכות ייחודית**

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

**35. כללי**

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

**36. מענים**

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

**37. הסמכה למגנ"א**

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

---

**עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**

## התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

### **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**

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

**אגרת חוב רשומה על שם** \_\_\_\_\_.

מספר: \_\_\_\_\_.

ערך נקוב של תעודה זו: \_\_\_\_\_ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 6 במאי 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** מצד שני ("**שטר הנאמנות**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

**נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**

## עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

### התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

#### אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')

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

#### זימון אסיפה

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

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

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

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

#### פגמים בכינוס

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

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

#### הודעה על כינוס אסיפה

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

7) הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 23 להלן.

8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה בהתאם להוראות שטר זה, באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא

נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שהזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגני"א.

9) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

#### סדר היום באסיפה

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

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

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

#### מקום כינוס אסיפה

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

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

#### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

#### יו"ר האסיפה

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

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

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

#### מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### השתתפות והצבעה

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

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

(25) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

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

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' שיש לו. מחזיק

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

(ב) כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

(27) בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

(28) במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

(29) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

(30) מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור") וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

#### החלטות

(31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בשטר הנאמנות וככל שלא נקבע בשטר הנאמנות אזי בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

(32) הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

(33) במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

#### הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

(34) כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

(35) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

(36) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

(37) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

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

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

(40) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

#### פניה למחזיקי אגרות חוב

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

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

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

#### כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

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



## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי -

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

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

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

כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

**"יום עסקים"**

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

**"קרן"**

החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או

**"החברה לרישומים"**

חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של

החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם

אותה חברה לרישומים.

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

**"אגרות חוב (סדרה ד')"**

על פי דוח הצעת מדף, וכן אגרות חוב (סדרה ד') נוספות שתונפקנה

על-ידי החברה, ככל שתונפקנה.

אגרות החוב (סדרה ד'), רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם

**"סדרת אגרות החוב"**

לשטר הנאמנות, לתעודת אגרת החוב (סדרה ד') ולתשקיף,

כהגדרתם בשטר הנאמנות, לפיהם הן תונפקנה.

כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות",

**"מחזיקי אגרות החוב" ו/או**

בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.

**"בעלי אגרות החוב" ו/או**

**"מחזיקים" ו/או "זכאים"**

כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

**"יום מסחר"**

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

**"מסלקת הבורסה"**

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

**"הבורסה"**

### 2. קרן אגרות החוב (סדרה ד')

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

ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף. קרן

אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. שיטת ההצמדה לא

תשתנה לאורך כל חיי אגרות החוב. קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון ב-ארבעה (4) תשלומים

שאינם שווים, כדלהלן (לעיל ולהלן ביחד: **"מועדי הפירעון"**):

תשלום ראשון - ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');

תשלום שני - ביום 31 בדצמבר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');

תשלום שלישי - ביום 31 בדצמבר 2030 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');

תשלום רביעי ואחרון - ביום 31 בדצמבר 2031 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').

### 3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ד')

הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח הצעת המדף (אך בכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או כתוצאה משינוי/הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט בסעיפים 6.5 ו-6.6 לשטר הנאמנות).

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשלום בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון לאחר המכרז כהגדרתו לעיל (דהיינו, המועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה. החברה תודיע בדיווח המידי על תוצאות ההנפקה מהו יום הסליקה), והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031.

3.2. לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 6.5 וסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ד'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו ויום הסליקה הראשון לאחר המכרז יפורטו בדוח מידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה על פי דוח ההצעה במסגרתו הוצעו אגרות החוב (סדרה ד') לראשונה.

3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהא מעת לעת בתוספת 3.75% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור הריבית המדויק, הכולל את שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

### 4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ד') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ד')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל;
  - ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- 4.1. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.2. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ד') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ד') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.
- 4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה ד') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ד'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

## 5. העברת אגרות החוב

- 5.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

- 5.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 5.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.
- 5.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 6 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 5.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה ד').
- 5.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

## **6. פיצול אגרות חוב**

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

## **7. הוראות כלליות**

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

## **8. פדיון מוקדם**

### **8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

- במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ד') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:
- 8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ד') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.
- 8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום

בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "**הערך המתואם של אגרות החוב**"). תמורת הפדיון תהיה בהתאם לאמור בסעיף 8.2.5 להלן.

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

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

## 8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

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

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

א. החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה.  
ב. בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.

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

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

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

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

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

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

8.2.3. כאשר ביצוע הפדיון המוקדם מותנה בהתקיימות תנאי כלשהו, רשאית החברה לבצע את הפדיון המוקדם במועד שנקבע בהודעה שניתנה על ידה בהתאם לס"ק 8.2.2 לעיל ובתנאי שחלפו לפחות ארבעה ימי מסחר בין מועד ההודעה על התקיימות התנאי לבין: (1) המועד הקובע לפדיון המוקדם, כאשר מדובר בפדיון מוקדם חלקי; או (2) יום המסחר האחרון, כאשר מדובר בפדיון מוקדם סופי.

8.2.4. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

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

8.2.6.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 8.2.6.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי ריבית בלבד כאמור (להלן: "**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור;

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

8.2.6.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוות לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד

הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם.

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

היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים ממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

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

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

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

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

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

ככל שתיבחר חלופה 8.2.6.1 או 8.2.6.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.  
לא יאוחר מ-5 ימי עסקים מקבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

#### **10. החלפת תעודת אגרות חוב**

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

#### **11. הדין החל וסמכות השיפוט**

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

-----



## תוספת שלישית לשטר הנאמנות

### נציגות דחופה

#### **עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ**

#### מינוי ; תקופת כהונה

1.

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

#### ואלו התנאים :

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות) לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות ;
- 1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- 1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
- 1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

סמכות

.2

- 2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.4.1 ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה לראשונה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 6.4.1 ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב על-ידי החברה, המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.
- 2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
- 2.3. יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מידי, כפוף להוראות שטר הנאמנות.

התחייבויות החברה בקשר לנציגות

.3

- 3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו-כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על-פי דין.
- 3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש 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.
- 3.3. החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

אחריות

.4

- 4.1. החברה תפרסם דיווח מידי אודות החלטות הנציגות כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות לתת ארכה לחברה ובין אם לא.
- 4.2. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על-פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על-פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על-פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.
- 4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות כאילו היו הנאמן.

## נספח 6.4 לשטר הנאמנות

להלן תובא דוגמה, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים (הסקורים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיפים 6.3 ו-6.4 לשטר הנאמנות.

| #         | סעיף בשטר הנאמנות                                                                                                                                                                                                       | התחייבות פיננסית                                                                       | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|--------|--------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|---------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------|
| 1         | סעיף 6.3.1 (מגבלה על חלוקה)<br>סעיף 6.4.2 (אמות מידה פיננסיות)<br>סעיף 6.5.2 (ב) (תוספת ריבית)                                                                                                                          | ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-775 מיליון ש"ח (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר זה) | <table><tr><td>1,552,047</td><td>ההון העצמי המאוחד של החברה</td></tr><tr><td>67,092</td><td>זכויות מיעוט</td></tr><tr><td>-</td><td>הלוואות בעלים נחותות<sup>1</sup></td></tr><tr><td>1,484,955</td><td>הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,552,047 | ההון העצמי המאוחד של החברה | 67,092 | זכויות מיעוט                               | -         | הלוואות בעלים נחותות <sup>1</sup> | 1,484,955 | הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 1,552,047 | ההון העצמי המאוחד של החברה                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 67,092    | זכויות מיעוט                                                                                                                                                                                                            |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| -         | הלוואות בעלים נחותות <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 1,484,955 | הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 2         | סעיף 6.3.2 (מגבלה על חלוקה)<br>סעיף 6.4.1 (אמות מידה פיננסיות)<br>סעיף 6.5.2 (א) (תוספת ריבית)                                                                                                                          | יחס ההון למאזן (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-15% (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר זה)           | <table><tr><td>6,530,699</td><td>סך הכל נכסים בניכוי:</td></tr><tr><td></td><td>מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש</td></tr><tr><td>(122,159)</td><td>התחייבויות למתן שירותי בניה</td></tr><tr><td>(74,923)</td><td>התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות</td></tr><tr><td>-</td><td>התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות</td></tr><tr><td>(505,580)</td><td>השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש</td></tr><tr><td>(221,403)</td><td>סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)</td></tr><tr><td>5,606,634</td><td>בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</td></tr><tr><td>27.7%</td><td>יחס הון עצמי למאזן -<br/>=1,552,047 / 5,606,634</td></tr></table> | 6,530,699 | סך הכל נכסים בניכוי:       |        | מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש | (122,159) | התחייבויות למתן שירותי בניה       | (74,923)  | התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות     | - | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות | (505,580) | השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש | (221,403) | סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר) | 5,606,634 | בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. | 27.7% | יחס הון עצמי למאזן -<br>=1,552,047 / 5,606,634 |
| 6,530,699 | סך הכל נכסים בניכוי:                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
|           | מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| (122,159) | התחייבויות למתן שירותי בניה                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| (74,923)  | התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| -         | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| (505,580) | השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש                                                                                                                                                                            |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| (221,403) | סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 5,606,634 | בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |
| 27.7%     | יחס הון עצמי למאזן -<br>=1,552,047 / 5,606,634                                                                                                                                                                          |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                            |        |                                            |           |                                   |           |                                     |   |                                 |           |                                              |           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                |

<sup>1</sup> יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

**נספח ב'**

**תנאי הצעת אגרות החוב (סדרה ד')**

## 1. תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית

אגרות חוב (סדרה ד') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות הצעה לציבור, בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כמפורט להלן, כאשר הרכב כל יחידה ושיעור הריבית המירבי מפורטים בדוח הצעת המדף אשר נספח מהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

### 1.1 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום המכרז שייקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות") בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד פתיחת רשימת החתימות") ותיסגר באותו יום בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות").

### 1.2 הגשת הבקשות בשלב המכרז

1.2.1 את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכוז ההנפקה, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף, במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכוז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכוז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.3 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש הצעות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01% (כך ששיעור הריבית הבא בו ניתן יהיה להזמין הינו 5.13%, 5.12%, 5.11% וכו'). דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

1.2.4 בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

1.2.5 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לרכוש את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו בהתאם לתנאי דוח ההצעה, וייחשב כמחויב לשלם את מלוא תמורת היחידות, לפי העניין, שהוא יהיה זכאי לקבלן בהתאם לתנאי דוח ההצעה.

1.2.6 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.

1.2.7. 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.

1.2.8. "מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות (אם וככל שהחברה תתקשר עם משקיעים מסווגים על-פי דוח הצעת המדף) כפי שיפורט בדוח ההצעה.

### 1.3. הליכי המכרז

1.3.1. הבקשות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה וזאת עד לשעה האמורה.

1.3.2. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

1.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש 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 1.5 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

1.3.4. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

### 1.4. קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן בסעיף זה: "שיעור הריבית האחיד") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

1.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) שתתקבלנה יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה - תיעננה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה והנחיותיו, כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגין בקשות לא יונפקו.

1.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחד (להלן: **"בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחד"**) - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחד (להלן: **"בקשות בשיעור הריבית האחד"**) תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחד הוגשו לחברה (לא כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

1.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה (להלן: **"פיזור מזערי"**), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 4 לדוח ההצעה, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחד - לא תענינה;

ב. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחד (להלן: **"בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחד"**) - תענינה במלואן.

ג. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

1.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, אזי הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

1.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: "שיעור הריבית האחיד החדש"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

1.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד'), כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, יחול סעיף 10.5 לדוח ההצעה.

1.4.7. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע ואגרות החוב תשאנה את שיעור ריבית שנקבע.

1.4.8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

#### 1.5. החשבון המיוחד והקצאת היחידות

1.5.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של חשבון הנאמנות. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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

1.5.3. המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה.



1.5.4. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, יעביר רכז ההנפקה לחברה, לא יאוחר מיום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב המוצעות על פי דוח ההצעה לחברה לרישומים.

1.5.5. באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 10.5 לדוח ההצעה, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

#### 1.6. מכתבי הקצאה ותעודות

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכוללים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 1.5 לעיל ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה.

תעודות אגרות החוב 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.

#### 1.7. אופן חישוב הניכיון לצרכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב

בהתאם להוראות סעיף 42(4) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי. ככל ויונפקו ביחידות אג"ח בלבד, שיעור הניכיון יפורט בדו"ח ההצעה או בדו"ח על תוצאות ההנפקה, לפי העניין, ותחלונה הוראות המיסוי שלהלן.

אם החברה תנפיק ניירות ערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה ביחידות הכוללות גם אגרות חוב תשיך החברה את תמורת ההנפקה, במאזן החברה, לכלל ניירות הערך שיוצעו, ככל שיוצעו, על פי שווים היחסי, אשר ייקבע על פי ממוצע שוויו (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך שיוצעו בתום כל אחד משלושת ימי המסחר הראשונים באותם ניירות ערך. בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שיווצר בגין אגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה ויווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תגיש דוח מיידי לא יאוחר מיום המסחר הרביעי לאחר הרישום למסחר של ניירות הערך, על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת אגרות החוב. במקרה שעל פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שייכללו ביחידות שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, תגיש החברה דוח מיידי על דרישה כאמור.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל.

לעניין שיעור הניכיון המשוקלל במקרה של הרחבת סדרות האג"ח, ראה סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות וסעיף 1.9 להלן.

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 הנסחרות 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 שליטה 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 ותחולנה כל יתר הוראות המס כמפורט להלן.

#### 1.8. מיסוי הכנסות בגין ניירות הערך המוצעים

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך אשר מוצעים מכוח דוח הצעת מדף זה (להלן: "ניירות הערך המוצעים"). התיאור להלן בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בדוח הצעת המדף בדבר מיסוי ניירות הערך הינו כללי ואינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדו"ח הצעת המדף, ואינו בא במקום ייעוץ מקצועי או יעוץ מס פרטני, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע בנוגע להיבטי המס הנובעים מאחזקת ניירות הערך מושא דוח זה. כמו כן, אין הוא בא להחליף ייעוץ בתחום דיני המס בישראל ו/או ייעוץ בגין השפעות השלכות מס הנובעות על משקיע זה או אחר מחוץ לישראל. מובהר, כי התיאור להלן משקף את הוראות הדין כפי שהינן למועד התשקיף, וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

##### 1.8.1. כללי

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005 (להלן בסעיף זה: "התיקון"). התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב.

בנוסף, ביום ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון מס' 169 לפקודה (להלן: **"תיקון 169"**), אשר פורסם ברשומות ביום 31.12.2008 (נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך. ביום 23.07.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: **"חוק ההתייעלות"**), אשר חולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך. כמו כן, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כאמור לעיל, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה, לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן, לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן: **"החוק לשינוי נטל המס"**). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס בידי יחידים לגבי הכנסות מדיבידנד, ריבית ורווחי הון מ-20% ל-25% ולגבי בעל מניות מהותי<sup>6</sup> כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, מ-25% ל-30%.

ביום 6 באוגוסט 2012 התקבל בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (**"תיקון 195"**), אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 (להלן: **"חוק ההסדרים לשנים 2017-2018"**).

וכן עודכן בתאריך ה-26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: **"תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025"**).

סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2025-2027 עלתה על 721,560 שקלים חדשים, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: **"מס יסף"**). הוראות הסעיף חלות על הכנסה חייבת לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (לשנים 2025-2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, והכל בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה.

<sup>6</sup> יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: **"בעל מניות מהותי"**).

נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

ביום 22 בדצמבר 2016 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017-2018), התשע"ז-2016 במסגרתו נקבע כי יופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב-1% מיום 1 בינואר 2017 לשיעור של 24% וב-1% נוסף החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך לשיעור של 23%.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של ניצעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"<sup>7</sup> או כ"בעלי מניות מהותיים", 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 על-פי הצעה זו הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

#### 1.8.2. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי<sup>8</sup> ממכירות ניירות 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 כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות מימון. למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>9</sup>, ב-10% לפחות באחד או יותר בסוג כלשהו של אמצעי השליטה<sup>10</sup> בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. בהתאם לסעיף 91(ב)(3) לפקודה, על אף האמור לעיל, רווח הון

<sup>7</sup> **כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה** - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון חמניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנהל."

<sup>8</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

<sup>9</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

<sup>10</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

בידי יחיד ממכירת אגרת חוב, נייר ערך מסחרי, מלווה או הלוואה שאינם צמודים למדד המחירים לצרכן (או שאינם נקובים במטבע חוץ או שערכם אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחוייב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ-"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה והוא יחויב בשיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2026, לא כולל מס יסף).

בנוסף לכל האמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% על חלק ההכנסה החייבת העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנת 2026).

חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף) התשפ"ה-2024 - קובע, בין היתר, העלאת שיעור מס יסף על רווחים פסיביים ב-2% נוספים, שיחולו בתנאי שכלל הכנסה העולה על 721,560 ש"ח איננה משכר, אלא כולה ממקורות הוניים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד').

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2026).

יש לציין, כי לצורך חישוב רווח ההון הריאלי, המונח "מדד" הוא מדד המחירים לצרכן, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער מטבע החוץ שבו נרכש הנכס כמדד. על אף האמור, לעניין נייר ערך בידי יחיד, הנקוב במטבע חוץ או שערכו צמוד למטבע חוץ, יראו את שער המטבע כמדד.

בהתאם להוראות סעיף 89 (ה) לפקודה, בפדיון אגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ-"עסק" או מ-"משלח יד", יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח הון, כמפורט לעיל.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 - 23%).

שיעורי המס כאמור לעיל הינם על רווח ההון הריאלי המנטרל את רכיב ההצמדה הגלום ברווח. לעניין זה, יצוין כי המונח מדד מציין כי בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, הינו מדד המחירים לצרכן, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער מטבע החוץ כמדד.

ככלל, תושבי חוץ (יחידים וחבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווח ההון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל ככל שהרווח אינו מיוחס למוסד קבע של תושבי החוץ בישראל בכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. פטור זה לא יחול על חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של תושב חוץ, במישרין או בעקיפין בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה. במקרה והפטור כאמור לא יחול, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה רלבנטית למניעת כפל מס (במידה וקיימת) בין מדינת ישראל לבין מדינת התושבות של תושב החוץ. ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(1) לפקודה, קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה, 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 מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2026, לא כולל מס יסף).

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 ניירות ערך הנסחרים בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת נייר הערך אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק בנייר הערך מיום שהוקצה או הוצא, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

### 1.8.3. ניכוי מס במקור מרווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, ינוכה מס בהתאם לתקנות 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 בתקנה 1 לתקנות ניכוי מתמורה) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי. על אף האמור לעיל, קובעות תקנות ניכוי מתמורה כי שיעור הניכוי מרווח ההון יהיה 15% ככל ומדובר בנכס שאינו צמוד למדד. כמו כן, חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 - 23%) מרווח ההון הריאלי. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על-ידי רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע (כמפורט להלן). לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות, וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: **"תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"**), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו, בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 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 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, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס.

כמן כן, קובעות תקנות הניכוי מתמורה, כי בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור כאמור בתקנות הניכוי מתמורה, יקוז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת אגרות חוב שהיו בניהולו או מעסקה עתידית, וזאת בכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר הפסד, בין טרם מועד יצירת הפסד ובין לאחר המועד האמור. כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לקבלת אישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

#### 1.8.4. קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים :

ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאינם היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, והיתרה כנגד רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5, וזאת על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה.

כמו כן, הפסד הון שוטף יקוזז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך או כנגד הכנסה מריבית או דיבידנד בשל ניירות ערך אחרים, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד שהתקבל אינו עולה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) עבור חבר בני אדם, או 25% ליחיד, והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה. ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%). הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין לאחר השנה שבה נוצר ההפסד ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

על משקיעים שהכנסה ממכירת אגרות החוב מהווה בידיהם הכנסה מעסק או ממשלח יד, יחולו כללי קיזוז אחרים.

יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

ביום 31 באוגוסט 2011 פורסם תיקון ברשומות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), (תיקון) התשע"א – 2011. במסגרת התיקון כאמור, נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "ניירות ערך סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך ומעסקאות עתידיות בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה ובלבד שההפסד נוצר ממכירת נייר ערך שהיה בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. תחולת התיקון כאמור הינה החל מיום 1 בינואר 2012. פקיד השומה רשאי במקרים מסוימים ולצרכי ניכוי המס במקור לאשר קיזוז הפסדים מתיק ניירות ערך המנוהל שלא על ידי החייב, והכל בתנאי הוראות תקנה 9 לתקנות כאמור.



#### 1.8.5. שיעור המס ביחס לריבית על אגרות חוב המוצעות

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה), שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד (לרבות שערי מטבע), או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או עד להחזר.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו לעיל בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים 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 כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל (עד 47% בשנת 2026 לפני מס יסף).

בנוסף יש לציין כי יחול מס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום 721,560 ש"ח (בשנת 2026).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאינו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 – 23%).

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף לתנאי סעיף 9(2) ולהוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר.

על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מ-"עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה החל מיום 1.1.2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה; או

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

ג. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיער הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל לא יחול על חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה או הנהלים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, המוחזקות בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

ככל שלא יחול הפטור האמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות החוב, יחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחה, כמפורט לעיל, או עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בכפוף 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 בידי הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם כן נקבע אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

#### 1.8.6. ניכוי מס במקור מהכנסות ריבית

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מריבית ודיבידנד**") והוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית ודמי ניכיון המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, שאינן צמודות במלואן למדד או למט"ח, הינו 15% לגבי יחיד (לרבות תושב חוץ שאינו בתחולת סעיף 9(15ד) לפקודה) שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כאמור (עד 47% בשנת 2026 לפני מס יסף).

לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 – 23%).

יצוין, כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור, בכפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב 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 לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור.

יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות. כלומר, 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. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

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

פטור זה לא יחול גם לגבי חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין.

ככל שלא יחול הפטור האמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך, יחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות כמפורט לעיל ולהלן או בכפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

יובהר, כי בהתאם לתקנות הניכוי, ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון) כאמור והעברתו לרשות המיסים, יתבצעו על ידי חברי הבורסה.

#### 1.8.7. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות במסגרת הרחבת סדרה :

בהתאם להוראות סעיף 2(4) לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה ד', במסגרת הרחבת סדרה, בניכיון או בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה הרלוונטית, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ד'), 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 ד') בהתאם לאותו אישור, ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. ינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ד') 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 המסים, תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך לאחר הרחבת הסדרה ולפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

במועדי פירעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל.

לפיכך יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה זבין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה עד 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.

יודגש, כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המסים ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרה.

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

#### 1.8.8. הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% על חלק ההכנסה החייבת העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנת 2026). חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף) התשפ"ה-2024 קובע, בין היתר, העלאת שיעור מס יסף על רווחים פסיביים ב-2% נוספים, שיחולו בתנאי שכלל הכנסה העולה על 721,560 ש"ח איננה משכר, אלא כולה ממקורות הונויים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד').

התיאור הנכלל 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.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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 ההצעה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח ההצעה, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח ההצעה; התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

**נספח ג'**

**גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות**

## נספח ג' - גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות

### 1. תניות חוזיות ובטוחות:

\*הגדרות ומונחים שאינם הוגדרו פה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "השטר" וגם "שטר הנאמנות", לפי העניין)

| האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי | תיאור תמציתי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | קיים (סעיף בשטר)/לא קיים        |                                                             |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ---                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | לא קיים                         | תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים |
| ---                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | לא קיים                         | תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף                |
| כן<br>(סעיף 8.1.24)                | כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש, בהחלטה מיוחדת.<br><b>[לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לשטר הנאמנות]</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | קיים<br>(סעיף 7.4 לשטר הנאמנות) | התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)                    |
| כן<br>(סעיף 8.1.16)                | החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ד') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות, במשך שני רבעונים רצופים, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן:<br>א. יחס ההון למאזן (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 15%.<br>ב. ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 775 מיליון ש"ח.<br><u>על פי סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות:</u><br><br>"הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. | קיים<br>(סעיף 6.4)              | התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות                         |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                                                                            |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p><b>"הלוואות בעלים נחותות"</b> – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ד') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה, ייכללו גם הם כחלק מהגדרה זו ככל שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ד') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.</p> <p><b>"מאזן"</b> משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה וכן התחייבות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p><b>"יחס ההון למאזן"</b> – היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו לעיל), לבין המאזן.</p>                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                                                            |
| <p>כן<br/>(8.1.26)</p> | <p>החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי חברת הדירוג במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד') ולצורך כך החברה מתחייבת לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו בין היתר את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') או החלפת חברת הדירוג (וזאת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי על כך, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי ותציין את הסיבות להחלפת חברת הדירוג או להפסקת עבודתה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. החברה מתחייבת לפרסם לציבור כל דוח דירוג מיד עם קבלתו.</p> <p>כן יובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.</p> | <p>קיים<br/>(סעיף 3)</p>   | <p>התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות</p> |
| ---                    | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא קיים                    | התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות                                                     |
| ---                    | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא קיים                    | התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות                           |
| <p>כן<br/>(8.1.31)</p> | <p>החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה עצמה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>קיים<br/>(סעיף 6.7)</p> | <p>מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף</p>                                                     |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                 | <p>"<b>חוב סולו מוגבל</b>" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "<b>המלווה</b>") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים.</p> <p>למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.</p> <p>"<b>עודפים</b>" לעניין סעיף זה, משמעם הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| <p>מגבלה על חלוקת דיבידנדים</p> | <p>קיים<br/>(סעיף 6.3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:</p> <p>א. ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-900 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לבין המאזן ("<b>יחס ההון למאזן</b>") , ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-19% ;</p> <p>[להגדרות הון עצמי ומאזן, ראו לעיל בטבלה תחת שורת 'התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות']</p> <p>ג. לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 לשטר הנאמנות);</p> <p>ד. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהעודפים של החברה, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2023, על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה בכל מגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווים ההון ליום 31.12.2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "<b>רווחי/הפסדי שערך</b>"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווסף/יפחתו (לפי העניין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נכס שנצברו החל מיום 1.1.2026. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או</p> | <p>כן<br/>(סעיף 8.1.23)</p> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                       | <p>ייערעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.</p> <p>ה. החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן ביצוע החלוקה לא יביא לאי עמידה באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |
| מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה | לא קיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ---            |
| מגבלות על שינוי שליטה                 | קיים<br>(סעיף 8.1.25)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. בעלי השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם.</p> <p><b>"העברת שליטה"</b> – עסקה שנעשתה על ידי אלון עמרם ו/או יורם עמרם (שניהם יחדיו) (להלן: <b>"בעלי השליטה"</b>), שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה מלהיות בעלי השליטה בחברה.</p> <p><b>"שליטה"</b> – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, (לרבות החזקה "ביחד עם אחרים", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), ובלבד שבעלי השליטה (כולם או חלקם) ו/או בני משפחתם מדרגה ראשונה, לפי העניין, יחזיקו, במישרין או בעקיפין, בשיעור של לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמם או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבדם או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי בעלי השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את בעלי השליטה ו/או אחד מבעלי השליטה, ובלבד שבעלי השליטה יחזיקו למעלה ממחצית זכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים'.</p> <p>למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין אלון עמרם או יורם עמרם נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה".</p> <p><b>"עסקה"</b> - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיהם של בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם). יודגש, כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.</p> <p>יצוין, כי עסקה כאמור אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.</p> | כן<br>(8.1.25) |
| מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים    | קיים<br>(סעיף 6.5 ו-6.6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</p> <p>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.7 להלן:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | לא             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>(א) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל) פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן, מ-17%.</p> <p>(ב) ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), לא כולל זכויות מיעוט (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת מ-850 מיליון ש"ח במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות.</p> <p>בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.</p> <p>כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: <b>"אמת מידה פיננסית"</b>.</p> <p>לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר הנאמנות.</p> <p>יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן ו/או התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 6.6 להלן (ירידת דירוג), אזי בכל מקרה (ומבלי לגרוע מהזכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ומירידת הדירוג, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (להלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי"). מובהר כי במקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כאמור בסעיף 6.5 זה ובסעיף 6.6 להלן לרבות לשיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, לפי העניין).</p> <p>6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1 (א) לעיל כאמור או מאמת המידה המפורטת בסעיף 6.5.1 (ב) לעיל (להלן בסעיף 6.5 זה: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר של 0.5% (להלן בסעיף 6.5 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 6.5 זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.7 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.</p> <p>6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ד') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור",</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה ד') יקבעו שהריבית בגין תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות; וכן – (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין ירידת הדירוג ו/או הפסקת הדירוג כמפורט בסעיף 6.6 להלן ו/או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף זה.</p> <p>6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.</p> <p>6.5.5. במקרה של חריגה או במקרה של סיום חריגה כמפורט בס"ק 6.5.7 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כמתן הודעה לנאמן.</p> <p>6.5.6. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות, כולן או חלקן, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה, כך ששיעור הריבית שתישא הקרן יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות דירוג כאמור בסעיף 6.6 להלן, שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז) או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת המידה הפיננסית האחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות דירוג כאמור בסעיף 6.6 להלן. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ג) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית.</p> <p>6.5.7. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתחיל ממועד פרסום</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם. ככל שתחולנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת (או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת המידה פיננסית אחרת כאמור בסעיף 6.5 זה לעיל ו/או כתוצאה מהורדות דירוג כאמור בסעיף 6.6 להלן). במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.</p> <p>6.6. מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') בסעיף זה:</p> <p>דירוג 'A3', דירוג 'Baa1', דירוג 'Baa2' ודירוג 'Baa3' כהגדרתם בטבלה בסעיף 1.5 לעיל.</p> <p><b>"דירוג הבסיס" – דירוג 'A3'</b>, שהינו דירוג אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן.</p> <p><b>"שיעור הריבית הנוסף"</b> – שיעור שנתי של 0.25% בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, החל מירידה לדירוג Baa1), עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.</p> <p>על אף האמור לעיל, עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, הן בגין ירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ד'), הן בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') והן בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, כהגדרתו בסעיף 6.5 לעיל). מובהר כי במקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כאמור בסעיף 6.5 לעיל ובסעיף 6.6 זה, לפי העניין).</p> <p><b>"תקופת ריבית"</b> – לעניין תשלום הריבית הראשונה, התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת החתימות ותסתיים ביום 30 בדצמבר 2026, ולעניין יתר תשלומי הריבית – תקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת הסמוכה לפנייה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הסמוך אחרי יום תחילתה.</p> <p>א. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג לחברה שאינה מידרוג או מעלות, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (להלן בסעיף 6.6 זה: "הדירוג המופחת"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור הריבית הנוסף, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או לחלופין עד למועד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, כאמור בס"ק ה' להלן, לפי המוקדם מביניהם.</p> <p>לעניין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק א' לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג המופחת; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (מועד פרסום הדירוג החדש), כאשר שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה. יובהר כי הריבית האמורה תחושב לפי שיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז בכפוף לשינויים קודמים שחלו בה, ככל שחלו, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל ובסעיף 6.6 זה והיא תקרא בסעיף 6.6 להלן "ריבית המקור"; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד פרסום הדירוג החדש ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות; וכן – (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין ירידת הדירוג/הפסקת הדירוג ו/או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.6 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר הסכום הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.</p> <p>ד. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בס"ק א' לעיל או ס"ק ה' להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.</p> <p>ה. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בס"ק א' לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ד') כלפי מעלה, יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה לכל Notch (לפי העניין ובהתאם לקבוע בס"ק א' שלעיל בשינויים המחייבים ובכפוף לתוספת לשיעור הריבית הנוסף המקסימאלי המצוין בסעיף 6.6 רישא לעיל) (להלן בס"ק זה: "הדירוג הגבוה"), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ד')</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא הקרן יהיה לכל הפחות שיעור הריבית השנתית, ללא כל תוספת בגין הורדת הדירוג כאמור בסעיף 6.6 זה (אך בכפוף לשינויים קודמים שחלו, ככל וחלו, בשיעור הריבית השנתית לאור האמור בסעיף 6.5 לעיל). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק ב"ד' לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה מעל דירוג הבסיס לכל דרגה שהיא, הרי ששיעור הריבית אותן נושאות אגרות החוב באותו המועד לא יושפע בשל אותה עליית דירוג.</p> <p>למען הסר ספק יובהר כי אם עדכון הדירוג לדירוג הגבוה כאמור ייעשה בתקופת הדחייה (כהגדרתה בס"ק ג' לעיל) אזי שיעור הריבית הנוסף ישולם על ידי החברה למחזיקים גם בגין תקופת הדחייה במועד התשלום הרלוונטי של הריבית ורק ממועד תשלום הריבית הבא יקטן שיעור הריבית עקב העלאת הדירוג כאמור.</p> <p>ו. ככל שאגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי חברת הדירוג) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בס"ק א' לעיל בארבע דרגות מתחת לדירוג הבסיס והוראות ס"ק א'-ה' לעיל יחולו בהתאם, באופן ששיעור הריבית הנוסף, אשר ישולם למחזיקים החל מהמועד בו הופסק הדירוג וכל זמן שלא יחודש דירוגן של אגרות החוב (סדרה ד'), יסתכם בשיעור של 1% (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.26 להלן). יובהר כי היה וקודם להפסקת הדירוג, הותאם שיעור הריבית בגין ירידת הדירוג, כך ששיעור הריבית הנוסף שווה ל-1%, לא תתווסף ריבית כלשהי בגין הפסקת הדירוג. כן יובהר בשנית כי עליית שיעור הריבית בגין הפסקת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, בגין ירידת הדירוג, הפסקת הדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, כהגדרתו לעיל) וכי שיעור הריבית הנוסף בגין ירידת דירוג והפסקת דירוג לא יעלה בכל מקרה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית. מובהר כי ריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, ככל שתחול, תתווסף לריבית האמורה ללא כל מגבלה שהיא.</p> <p>למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית והוראות סעיף 6.6 זה לא יחולו. ריבית אגרות החוב אותן תישאנה אגרות החוב (סדרה ד') קודם להפסקת הדירוג כמפורט בפסקה זו תחול כשהייתה. ככל ולא התווספה ריבית בגין אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.6 לעיל, במועד בו אגרות החוב (סדרה ד') תשובנה להיות מדורגות, שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית, בכפוף להוראות ס"ק א' לעיל.</p> <p>ז. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (וזאת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.</p> <p>ח. למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף זה לעיל; (2) כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>שתי חברות דירוג, ס"ק ו' לעיל לא יחול אלא במקרה שבו שתי חברות הדירוג גם יחד יפסיקו לדרג את אגרות החוב (סדרה ד').</p> <p>החברה איננה מתחייבת שלא להחליף חברת דירוג או שלא לסיים התקשרות עם חברת הדירוג במשך תקופת אגרות החוב. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או תסיים ההתקשרות עמה, גם במועד בו אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב, תפרסם דיווח מיידי ותמסור על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי חברת הדירוג וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת חברת הדירוג או הפסקת ההתקשרות עמה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.</p> |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



## 2. עילות לפירעון מיידי

| העילה                                                                                                    | קיים (סעיף בשטר)/לא קיים         | הערות/הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.  | קיים<br>(סעיפים 8.1.11 ו-8.1.30) | חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן [סעיף 8.1.11].<br>אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים [סעיף 8.1.30].                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה       | קיים<br>(סעיף 8.1.29)            | אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.                                                                        | קיים<br>(סעיפים 8.1.12)          | אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר זה והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה של 7 ימים מהמועד שנקבע לתשלום הרלוונטי למחזיקי אגרות החוב או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה בת 14 ימים.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי                                                                        | קיים<br>(סעיף 8.1.15)            | אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: " <b>סדרת אגרות החוב</b> ") הועמדה לפירעון מיידי או אם "חוב מהותי" הועמד לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי ביחס לחוב מהותי כאמור לא הוסרה תוך 21 ימים מהמועד שהחוב המהותי הועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד " <b>חוב מהותי</b> " – חוב פיננסי של החברה ו/או של חברות מאוחדות, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של מעל 250 מיליון ש"ח. חוב פיננסי ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל. |
| Cross Default/Cross Acceleration :<br>(הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי) | קיים<br>(סעיף 8.1.15)            | ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע                                                             | קיים<br>(סעיף 8.1.27)            | אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך מדירוג 'Baa3' על פי דירוג מידרוג או כל דירוג מקביל על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה). לעניין                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>סעיף זה להלן יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |                                                             |
| <p>אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>קיים<br/>(סעיף 8.1.22)</p>                 | <p>המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו / ניהול עסקיו</p> |
| <p>אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.</p> <p>על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>לעניין שטר זה, "<b>נכס מהותי</b>" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 20% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע. <b>[סעיף 8.1.5]</b></p> <p>אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ימונה כונס נכסים זמני או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או מונה כונס נכסים קבוע או מונה נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. <b>[סעיף 8.1.6]</b></p> <p>אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל, כאשר לעניין תקופת הריפוי הרי שהיא לא תתחיל להימנות מחדש, ככל שרלוונטי לאמור בסעיף 8.1.6 לעיל.</p> <p>על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. <b>[סעיף 8.1.7]</b></p> | <p>קיים<br/>(סעיפים 8.1.5, 8.1.6 ו-8.1.7)</p> | <p>מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי</p>         |
| <p>אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מביניהם).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>קיים<br/>(סעיף 8.1.13)</p>                 | <p>אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי</p>                |

|                                                                              |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הפרה יסודית של תנאי אג"ח                                                     | קיים<br>(סעיף 8.1.10)            | אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים  | קיים<br>(סעיפים 8.1.10 ו-8.1.12) | ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח | קיים<br>(סעיף 8.1.19)            | אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| מכירת רוב נכסי המנפיק                                                        | קיים<br>(סעיף 8.1.17)            | אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – " <b>מכירה לאחר</b> " – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; " <b>עיקר נכסי החברה</b> " – נכס או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור אך למעט מכירת יחידות דיור, משרדים ומסחר בפרויקטים יזמיים של החברה אשר לא תכללנה בהגדרה זו; ולמעט מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה תתחייב כי מרבית התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה) בתחום הנדל"ן תוך 12 חודשים ממועד המכירה כאמור. |
| התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק                                         | קיים<br>(סעיף 8.1.18)            | אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: " <b>תחום הפעילות</b> "). מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחום הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהנכסים בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהווים לכל הפחות 85% מכלל הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי עיקר פעילותה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה כאמור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X       | קיים<br>(סעיפים 8.1.3 ו-8.1.4)        | אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. [סעיף 8.1.3]                                                                                                                                                                          |
| הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ                  | קיים<br>(סעיף 8.1.5)                  | אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.<br>על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. [סעיף 8.1.4]                    |
| מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר) | קיים<br>(סעיף 8.1.6 ו-8.1.7)          | ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו  | קיים<br>(סעיף 8.1.8)                  | אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ניירות ערך                 | קיים<br>(סעיף 8.1.28)                 | אם החברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג                                   | לא קיים                               | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| בקשה/מתן צו להקפאת הליכים                                        | קיים<br>(סעיפים 8.1.1, 8.1.2 ו-8.1.4) | אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה |

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. [סעיף 8.1.1]                                                                                 |                                  |                                                                                                       |
| אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה. [סעיף 8.1.2]                                                               |                                  |                                                                                                       |
| ראו סעיף 8.1.4 לעיל.                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                                                                                       |
| ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                         | קיים<br>(סעיף 8.1.1)             | הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018                           |
| ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                         | קיים<br>(סעיף 8.1.4)             | הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018 |
| אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ד'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. [סעיף 8.1.20] | קיים<br>(סעיפים 8.1.14 ו-8.1.20) | הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח                                                                      |
| אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ד'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.                                                                                                                                           | קיים<br>(סעיף 8.1.21)            | הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה                                                         |
| ---                                                                                                                                                                                                                               | לא קיים                          | אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף                             |
| אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה כאמור בסעיף 7.4 לעיל.                                                                                                                                                                             | קיים<br>(סעיף 8.1.24)            | נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף                                      |
| ---                                                                                                                                                                                                                               | לא קיים                          | הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות               |

|                                                                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני                                                         | קיים<br>(סעיף 8.1.6)  | ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מגבלות על שינוי שליטה                                                                       | קיים<br>(סעיף 8.1.25) | ראו לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ביצוע חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה<br>כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות                           | קיים<br>(סעיף 8.1.23) | אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| חיסול או מחיקת החברה מכל סיבה שהיא                                                          | קיים<br>(סעיף 8.1.9)  | אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| הפסקת דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על<br>60 ימים                                           | קיים<br>(סעיף 8.1.26) | אם אגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגות, כך שלא תהיינה מדורגות לפחות על ידי חברת דירוג אחת, לפרק זמן העולה על 60 יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה). |
| הפרת התחייבויות בקשר עם אישור עסקאות<br>עם בעל שליטה כאמור בסעיף 6.6 לשטר<br>הנאמנות        | לא קיים               | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות<br>בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות למשך שני רבעונים<br>רצופים | קיים<br>(סעיף 8.1.16) | אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך התקופה המצוינת בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| הפרת הוראה הנוגעת לשעבודים                                                                  | לא קיים               | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| חריגה ביחס החוב לבטוחה                                                                      | לא קיים               | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:**

| אמת מידה     | קיים / לא קיים | פירוט אמת המידה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מינוף פיננסי | סעיף 6.4       | <p>החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ד') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות, במשך שני רבעונים רצופים, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן:</p> <p>א. יחס ההון למאזן (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 15%.</p> <p>ב. ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 775 מיליון ש"ח. [להגדרות של יחס הון למאזן והון עצמי, ראו בטבלה לעיל]</p> |

**נספח ד'**

**מכתב הסכמה של חברת מידרוג**



06/05/2026

לכבוד

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

**הנדון: צירוף דוחות פעולת דירוג לדוח הצעת מדף**

בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר לכם לצרף את דוחות פעולת הדירוג שבוצעו לעמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") מיום 15.04.2026 ומיום 06.05.2026 ("דוחות הדירוג") ובלבד שיצורפו במלואם ללא השמטות ו/או שינויים ואתם רשאים לצרפם לרבות בדרך של הפניה לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש מאי 2026.

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