



6 באוגוסט 2025

ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024 ("תשקיף המדף")¹ ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף ("דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה") להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") של אגרות חוב (סדרה כד') של החברה כמפורט בדוח זה להלן.

1. ניירות הערך המוצעים – אגרות חוב (סדרה כד')

1.1 עד 1,190,878,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המוצעות ב-100% מערך הנקוב ("אגרות החוב (סדרה כד')") "אגרות החוב" או "ניירות הערך המוצעים".

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כד') המבוצעת על-פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלו על 1,100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד') ("הכמות המונפקת המקסימלית") (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, ואשר כאמור לא יעלה 1,100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד'); (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 להוראות סעיף 3.4 לדוח הצעת המדף (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת המקסימלית לבין הנמוך מבין: (1) הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, או (2) כמות הביקושים שהתקבלו בפועל; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 1,150,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של 1,100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 3.4 לדוח הצעת המדף, כ-95.65% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: 1,150,000,000/1,100,000,000).

- 1.2 אגרות החוב (סדרה כד') עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2032; תשלום שני בשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2033; ותשלום שלישי בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2034.
- 1.3 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כד') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שיקבע במכרז, ואשר לא תעלה על שיעור של 3.06%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 כולל.
- 1.4 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 בפברואר 2026, עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות (כהגדרת המונח בסעיף 3.1 לדוח ההצעה), והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 9 בפברואר 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה מחושבת לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה על בסיס 365 ימים בשנה.
- 1.5 תשלומי הריבית שלאחר תשלום הריבית הראשון יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של שישה (6) חודשים, המתחילה ביום התשלום הקודם, ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
- 1.6 התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 10 באוגוסט 2034 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.
- 1.7 במסגרת דוח מיידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח הצעת המדף, תודיע החברה על שיעור הריבית שיקבע במכרז, על שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה ושיעור הריבית החצי שנתי שתשלום בעבור כל תקופת ריבית (שתהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז חלקי שניים).
- 1.8 אגרות החוב (סדרה כד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025 ("המדד היסודי").² לפרטים ראה סעיף 4 לתנאים שרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (התוספת הראשונה לשטר הנאמנות). על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב.
- 1.9 התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 4 בפברואר ו-4 באוגוסט לפני תשלום קרן ו/או ריבית, לפי העניין, למעט התשלום האחרון ("היום הקובע"). התשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 10 באוגוסט 2034 יבוצע למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כד') 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 מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') של החברה באחד מן המועדים האמורים, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.**

² אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות חוב (סדרה כד'), כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

- 1.10 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, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 1.11 הנאמן לאגרות החוב (סדרה כד') הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן").³ שטר הנאמנות החל על אגרות החוב (סדרה כד') הינו שטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 6 באוגוסט 2025 ("שטר הנאמנות"), אשר מצורף כנספת א' לדוח הצעת המדף.
- 1.12 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה כד'), לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח ההצעה, לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כד') להוראות שטר הנאמנות.
- 1.13 אגרות החוב (סדרה כד') אינן מובטחות בשעבודים. לפרטים אודות מנגנון המאפשר העמדת בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ראה סעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות.
- 1.14 התחייבויות נוספות
- החברה קיבלה על עצמה התחייבויות נוספות (מעבר לאמור בסעיף זה לעיל) בהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 1.15 פירעון מיידי
- אגרות החוב (סדרה כד') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות.
- 1.16 פדיון מוקדם
- החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה כד') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות.
- 1.17 מנגנוני התאמה בשיעור הריבית
- לפרטים אודות מנגנוני התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה כד') וכתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות וסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות, בהתאמה.
- 1.18 לפרטים אודות ריבית פיגורים ראה סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
- 1.19 לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה כד') ראה סעיף 9 לדוח הצעת המדף.
- 1.20 לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה (לרבות ייעודה) ראה סעיף 10 לדוח הצעת המדף.
- 1.21 לפרטים אודות יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כד'), ראה שטר הנאמנות.
- 1.22 לטבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות על-פי 'עמדת סגל משפטית' 103-41 : גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות' שפרסמה רשות ניירות ערך, ראה נספח ב' לדוח ההצעה.

³ להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן : רח' יגאל אלון 94, תל אביב, מגדל אלון 2 טלפון : 03-6237777. איש הקשר : אורי לזר ; דואר אלקטרוני : ori.lazar@crowe.co.il. למיטב ידיעת החברה, לא מתנהלים נגד הנאמן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן.

1.23 החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתהיה) והפרשי ההצמדה על-פי תנאי אגרות החוב (אם וככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות. 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 הנאמנות יגבר האמור בסעיף זה.

2. אופן הצעת ניירות הערך (מכרז מס' 1224922)

אגרות החוב (סדרה כד') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה").

אגרות החוב (סדרה כד') מוצעות ב-1,190,878 יחידות בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב כל אחת ("יחידות אגרות החוב (סדרה כד')") או "היחידות", בדרך של מכרז של שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד') ("המכרז"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של 3.06% ("שיעור הריבית המרבי"), והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד') המוצעות במחיר השווה ל-100%	מערך הנקוב ובסך-הכול
1,000 ש"ח	
סך-הכול המחיר ליחידה	סך-הכול המחיר ליחידה
ההצעה לציבור	ההצעה לציבור

3.1 התקופה להגשת הזמנות ליחידות

המכרז לרכישת היחידות יתקיים ביום ה', 7 באוגוסט 2025 ("יום המכרז" או "יום הגשת הזמנות"). התקופה להגשת הזמנות ליחידות תחל ביום ה', 7 באוגוסט 2025, בשעה 9:30, ותיסגר באותו יום, בשעה 16:30 ("מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

יובהר, כי עד מועד סגירת רשימת החתימות, החברה תהא רשאית לבטל את ההצעה לציבור, וזאת מבלי שתהא למזמינים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה, כבטלות.

3.2 הגשת הזמנות

3.2.1 הזמנות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו באמצעות לידר הנפקות (1993) בע"מ, מרחוב הארבעה 21, תל-אביב ("רכז ההנפקה"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת הזמנות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות (כהגדרתו לעיל).

3.2.2 ההזמנות תועברנה לרכז ההנפקה על-ידי המורשים לקבלת הזמנות ביום המכרז במעטפות סגורות או באמצעות כספת וירטואלית, ותוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם ההזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה.

כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות ("המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה").

- 3.2.3 הזמנות שתתקבלנה אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבלנה אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה, לא תיענה על-ידי החברה.
- 3.2.4 כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב (סדרה כד') שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על-ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי. הזמנה לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה כד') שתוגש במסגרת המכרז ואשר שיעור ריבית שהוצע בה גבוה משיעור הריבית המרבי, או שלא ננקב בה שיעור ריבית ליחידת אגרות חוב (סדרה כד'), תהא בטלה ויראו אותה כהזמנה שלא הוגשה.
- 3.2.5 ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בהזמנה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.
- 3.2.6 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות בשיעורי ריבית שונים (בשיעור ריבית שלא יעלה על שיעור הריבית המרבי), ובלבד ששיעורי הריבית ליחידת אגרות חוב (סדרה כד') המוצעים על-ידו יהיו נקובים בהפרשים של 0.01%, דהיינו ניתן להגיש הצעות בשיעורי ריבית של 3.06%, 3.05%, 3.04% וכן הלאה. הזמנה ליחידת אגרות חוב (סדרה כד'), שאינה נוקבת בהפרשים של 0.01%, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.
- 3.2.7 ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על-פי תנאי דוח הצעת המדף, של ניירות הערך שהוא זכאי לקבלם בהתאם לתנאי דוח הצעת המדף.
- 3.2.8 המורשים לקבלת הזמנות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה ורכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין הזמנות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.
- "מזמין" לענין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות, כמפורט בסעיף 4 לדוח ההצעה.
- 3.3 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה
- 3.3.1 לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה ההזמנות שבכספת הוירטואלית, בנוכחות (לרבות באופן של שימוש באמצעי תקשורת חזותית מקובל (Video Conference)) נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז, וכן יסוכמו ויועבדו תוצאות המכרז.
- 3.3.2 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן.
- 3.3.3 עם קבלת ההודעה ובאותו יום (או יום למחרת, לפי העניין), עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המזמינים, אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.
- 3.3.4 עד יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות

3.4

כל היחידות שהזמנות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (סדרה כד') ("שיעור הריבית האחיד") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר ההזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

3.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) יהא שווה או יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תענינה כל ההזמנות במלואן, בכפוף להתקיימות הדרישות בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה ובכפוף לאמור בסעיף 1 לדוח ההצעה, ובמקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המרבי. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה הזמנות בגין, לא תונפקנה.

3.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - אזי הקצאת היחידות המוצעות לציבור תבוצע כדלקמן:

3.4.2.1 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.2.2 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

3.4.2.3 הזמנות (לא כולל הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות להזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הענות להזמנותיהם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.2.4 הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כמפורט בסעיף 4 לדוח ההצעה.

3.4.3 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.2 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 4 לדוח ההצעה, וכל ההזמנות, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תוקצינה כדלקמן:

3.4.3.1 הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.3.2 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

3.4.3.3 הזמנות (כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות להזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל

ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (כולל חלקם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.4 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.3 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

3.4.4.1 הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.4.2 הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שהזמנות הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.5 אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 3.4.4 לדוח ההצעה לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה כד') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("שיעור הריבית האחיד החדש").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.4 לדוח ההצעה ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

3.4.6 אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 3.4.5 לדוח ההצעה, לגבי אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו אגרות החוב (סדרה כד') ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינה.

3.4.7 אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה כד') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב (סדרה כד') תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד.

3.4.8 כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

3.5 חשבון מיוחד

3.5.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו ממזמיני ניירות הערך המוצעים.

3.5.2 החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד כהעברת תמורת ההנפקה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

3.5.3 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו

על-ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

3.5.4 היה ויתקיימו דרישות הבורסה כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות (בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות כאמור), לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב (סדרה כד') לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, רישום אגרות החוב (סדרה כד') על שם החברה לרישומים כאמור וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

3.6 הצעת אגרות החוב (סדרה כד') על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3.7 במקרה של ביטול המכרז, לא יונפקו אגרות החוב (סדרה כד'), הן לא תרשמה למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.

4. משקיעים מסווגים

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

"משקיע מסווג" – כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה.⁴

קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

4.1 מתוך יחידות אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות לציבור במכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד'), ביחס ל-1,081,334 יחידות ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (בסעיף זה: "המשקיעים המסווגים"), לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות ליחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על המפורט לצד שמם.

בסעיף 4.1 זה "חתימת יתר" – היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה כד') שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה ובלבד שהוא עולה על אחד; "הכמות שנותרה לחלוקה" – כמות אגרות החוב (סדרה כד') שהוצעה בדוח ההצעה, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה כד') שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר תבוצע ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי ההתחייבות המוקדמת שנתנו באופן זה:

4.1.1 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 אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

4.1.2 לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה כד') שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בס"ק 4.1.1 לדוח ההצעה, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור

⁴ "משקיע מסווג" – מי שהתחייב לרכוש בהצעה לציבור ניירות ערך בשווי כמפורט בתקנות הצעה לציבור, קרי בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות, ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור.

ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתישאנה אגרות החוב (סדרה כד'). ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד, כפי שנקבע במכרז.

4.1.3 במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין הקצאת אגרות החוב (סדרה כד').

כל אחד מהמשקיעים המסווגים התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, להגיש הזמנות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על המפורט לצד שמו:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית השנתית (%)	מספר היחידות
1. HAZAVIM BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.03	3,000
2. ORYX FUNDAMENTAL LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.03	1,000
3. ORYX FUNDAMENTAL LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.05	1,000
4. א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.78	30,000
5. אורטל ייזום והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.03	1,200
6. אורטל ייזום והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.05	1,200
7. אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.90	12,000
8. אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.00	8,000
9. אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	2.92	49,400
10. איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2.82	1,390
11. איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2.90	45,165
12. אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2.89	8,220
13. אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	1,000
14. אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	2.90	11,688
15. אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	2,200
16. אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.06	4,700
17. אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	4,000
18. אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.06	7,000
19. אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	2.88	14,946
20. אנליסט ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	2.92	5,316
21. אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	2.88	32,391
22. אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	2.88	4,920
23. ארביטרו גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	5,000
24. בנק מזרחי טפחות בע"מ	בנק	3.05	5,000
25. ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	3,000
26. גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	1,000
27. גיירו קרן גידור	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	5,000
28. גיירו ש.מ.ו.ג.ה	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.98	3,000
29. גיירו ש.מ.ו.ג.ה	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.01	3,000
30. הוריון שוקי הון בע"מ	מנהל תיקים	2.90	7,412
31. הכשרה חברה לביטוח בע"מ - בסט אינווסט - מיטב	מנהל תיקים	2.84	21,000
32. הפניקס חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	חברת ביטוח	2.99	4,000
33. הפניקס חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	חברת ביטוח	3.04	4,000
34. הפניקס ניהול תיקים	מנהל תיקים	2.90	20,000
35. הפניקס עמיתים שותפות אגח קונצרני סחיר	חברת ביטוח	3.05	30,000
36. הראל פיננסים ניהול השקעות בע"מ*	מנהל תיקים	2.95	10,385
37. ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.95	7,000
38. ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	3,000
39. ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	3,000
40. ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.95	5,000
41. ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	5,000
42. ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	6,000
43. חברת רפיד להשקעות ולניהול בע"מ	תאגיד מסווג	2.98	1,000
44. חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.03	2,500
45. חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.06	1,500
46. טוטאל בונד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.04	1,200
47. טופ אלפא קפיטל ש.מ. בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.03	1,000
48. טופ אלפא קפיטל ש.מ. בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3.05	1,000
49. יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.94	1,000
50. יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.99	2,500

מספר היחידות	שיעור הריבית השנתית (%)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם המשקיע	
20,000	3.03	קופת גמל / קרן פנסיה	ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	51.
50,000	3.02	חברת ביטוח	כלל חברה לביטוח בע"מ-עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	52.
50,000	3.06	חברת ביטוח	כלל חברה לביטוח בע"מ-עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	53.
800	2.88	תאגיד מסווג	כרם השקעות ותיירות בע"מ	54.
10,350	2.86	קרן נאמנות	מגדל קרנות נאמנות בע"מ*	55.
30,000	3.04	חברת ביטוח	מגדל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו*	56.
100,000	2.98	חברת ביטוח	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל*	57.
50,000	3.03	חברת ביטוח	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל*	58.
3,000	2.50	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	מגדל עשיית שוק בע"מ*	59.
15,809	3.06	מנהל תיקים	מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ	60.
5,000	2.92	קופת גמל / קרן פנסיה	מור גמל ופנסיה בע"מ	61.
5,000	2.98	קופת גמל / קרן פנסיה	מור גמל ופנסיה בע"מ	62.
19,080	3.01	קרן נאמנות	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	63.
12,980	2.88	מנהל תיקים	מיטב ניהול תיקים בע"מ	64.
88,592	2.83	מנהל תיקים	מיטב ניהול תיקים עבור קופות מפעליות	65.
5,560	2.84	קרן נאמנות	מיטב קרנות נאמנות בע"מ	66.
1,994	2.99	קרן נאמנות	מיטב קרנות נאמנות בע"מ	67.
3,000	2.94	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיילסטון קפיטל (אי.אר.גי.אס) ש.מ.	68.
5,000	3.02	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיילסטון קפיטל (אי.אר.גי.אס) ש.מ.	69.
2,646	3.06	מנהל תיקים	מרתון בית השקעות פ.ב. בע"מ	70.
9,000	2.94	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	71.
1,555	2.96	קרן הון סיכון	פידליטי הון סיכון בע"מ	72.
5,965	2.83	מנהל תיקים	פעילים ניהול תיקי השקעות	73.
10,000	3.04	מנהל תיקים	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	74.
1,000	2.87	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	קבוצת לג'נדר בע"מ	75.
1,000	3.06	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	קבוצת לג'נדר בע"מ	76.
9,900	2.94	קרן נאמנות	קסם קרנות נאמנות בע"מ	77.
2,000	2.90	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	קרן אופטימוס שותפות מוגבלת	78.
27,000	2.88	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	79.
120,000	3.04	חברת ביטוח	שותפות סל אג"ח חברות צמוד*	80.
2,870	2.94	קרן נאמנות	תמיר פישמן קרנות נאמנות בע"מ	81.
1,081,334	-	-	סה"כ	

* משקיע מסווג הקשור לבעל עניין בחברה. סך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 323,735 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים הקשורים לבעל עניין בחברה, המהוות כ-29.9% מסך היחידות שלגביהן ניתנו התחייבויות מוקדמות על-ידי משקיעים מסווגים.

לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על-ידי משקיעים מסווגים לרכישת 1,081,334 יחידות אגרות חוב (סדרה כד') המהוות כ-90.8% מסך היחידות כאמור המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה.

המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.75% מהתמורה הכוללת בגין יחידות אגרות החוב (סדרה כד') שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות במסגרת המכרז לציבור.

לפרטים אודות עמלות הפצה ראה סעיף 10 לדוח הצעת המדף.

משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית לעומת שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה שתתקבל אצל רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

התמורה שתשולם על-ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:30 ותופקד על-ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3.5 לדוח ההצעה.

משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור.

מיסוי

5.

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספיים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעה זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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

רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

5.1

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁵, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁶ 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 שלושים אחוזים (30%). כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) או סעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% בשנת 2025).

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאיילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת ניירות ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ששולמה בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%)), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% במועד ההנפקה) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. 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.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלוששים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

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

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

5.2

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער, לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית.

שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבוניותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; ו-(3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (שהינו במועד ההנפקה – 23%).

ככל שמשלם הריבית הינו תושב ישראל, תושב חוץ⁷ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

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

בפדיון אגרת חוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)⁸, הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד 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 יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות (שהינו במועד ההנפקה – 23%).

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

החברה⁹ תנכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב תנכה החברה מס במקור בגין דמי הניכיון.

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 אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל 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.

מס על הכנסות גבוהות

5.3

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 640,000 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב

⁷ תושב חוץ- מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

⁸ ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

⁹ במישורין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מריביות.

בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף) התשפ"ה – 2024, בשנים 2025-2027, סכום ההכנסה החייבת הנ"ל יוקפא, כך שבשנות-המס הנ"ל לא יתואם סכום זה לפי שיעור עליית המדד. בנוסף על-פי החוק הנ"ל נקבע, כי יושת מס נוסף בשיעור של 2% נוספים (מעבר ל- 3% הקיימים) על "הכנסה חייבת ממקורות הוניים" הכוללת, בין היתר, רווח הון, ריבית ודיבידנד.

אגרות חוב (סדרה כד') - התייחסות לדמי ניכיון בעת הרחבה בעתיד

5.4

אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות על-פי דוח הצעה זה, מוצעות בערך הנקוב, ולפיכך ללא ניכיון.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה כד') בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון (לרבות העדר ניכיון) לאותה סדרה של אגרות חוב תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות (סדרה כד') ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל").

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, בהתאם לאותו אישור, לאחר הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר של אגרות החוב שתונפקנה, את שיעור הניכיון המשוקלל אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב (סדרה כד') שיהיו במחזור, ותפרסם דוח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה כד') שתונפקנה, אך ככל הניתן יחד עם תוצאות ההנפקה, בו תודיע על שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה כד') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

באם תהא הרחבה בניכיון כאמור אך לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה כד') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תפרסם החברה דיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה כד') שיונפקו, בו תודיע את שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור, ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. ינוכה מס במקור בעת פדיון אגרות חוב (סדרה כד'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה כד'), היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה כד') יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה הרלוונטית (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה כד') טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. לפי הידוע לחברה בתאריך דוח הצעה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה כד') לפני הרחבתה ועד פירעון אגרות החוב המוחזקים על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף ועל-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף ועל-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

6.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

7. היתרים ואישורים

7.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.

7.2 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף לאמור בסעיף 7.3 לדוח הצעת המדף.

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

7.3 בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה מותנה בתנאים הבאים:

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

7.3.2 מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה כד') המוצעות, יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 16,000 ש"ח לפחות ("שווי החזקה מזערי למחזיק"). לעניין זה "מחזיק" משמעו – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

7.3.3 אגרות החוב (סדרה כד') דורגו בדירוג 'Aa3.il' על-ידי חברת מידרוג בע"מ ("מידרוג"), כאמור בסעיף 9 לדוח ההצעה, ולפיכך החברה פטורה מדרישות ההון העצמי הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו.

אם לא יתקיימו הוראות סעיף 7.3 זה, אזי תבוטל ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כד'), הן לא תירשמה למסחר בבורסה, הכספים שהועברו לרכז ההנפקה יושבו למחזיקים, ניירות ערך לא יוקצו למזמנים, והחברה תודיע על כך בדוח מיידי עד יום מסחר אחד לאחר המועד לסגירת רשימת החתימות.

8. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף),

התשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד אגרות החוב (סדרה כד') המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה.

דירוג

9.

ביום 27 ביולי 2025, הודיעה מידרוג על מתן דירוג 'Aa3.il', לאגרות חוב בהיקף של עד 700,000,000 ש"ח ערך נקוב שיונפקו על-ידי החברה באמצעות הנפקת סדרה חדשה. אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים אודות הודעתה של מידרוג כאמור לעיל, ראה דוח מיידי של מידרוג מיום 27 ביולי 2025 (אסמכתא מספר : 2025-15-055452), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 6 באוגוסט 2025 מידרוג כי קובעת דירוג 'Aa3.il' לאגרות חוב (סדרה כד') בסך עד 1,100,000,000 ש"ח ערך נקוב שיונפקו על-ידי החברה באמצעות סדרה חדשה וזאת חלף סכום של 700,000,000 ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן. אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של מידרוג מיום 6 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר 2025-15-058192), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

הסכמתה של מידרוג להכללת הדוחות האמורים בדוח הצעת המדף, לרבות על דרך של הפניה, מצורפת כנספת ג' לדוח הצעת המדף.

תמורת ההנפקה

10.

10.1 התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המונפקת המקסימלית תירכש), ובניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן :

התמורה הצפויה (ברוטו) כ-1,100,000 אלפי ש"ח

בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, הפצה, הצלחה כ-12,131 אלפי ש"ח וריכוז*

בניכוי הוצאות אחרות כ-951 אלפי ש"ח

התמורה הצפויה (נטו) כ-1,086,918 אלפי ש"ח

* לידר הנפקות (1993) בע"מ, רוסאריי שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ, אקסימוס קפיטל מרקטס בע"מ ווינקורן קפיטל בע"מ ואלפא ביתא הנפקות בע"מ ("המפיצים"), ישמשו כמפיצים לענין אגרות החוב על פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם, יהיו זכאים המפיצים לעמלת הפצה בשיעור של 0.15% מהתמורה ברוטו שתקבל בפועל בגין אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת המדף בתוספת מע"מ כדין. העמלות תחולקנה בין המפיצים לפי שיקול דעתן הבלעדי של לידר הנפקות (1993) בע"מ והחברה. סכומי העמלות וההוצאות הנ"ל אינם כוללים מע"מ. בנוסף, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק למפיצים עמלת הצלחה בסכום של עד 0.15% מהתמורה המיידית שתקבל בפועל בגין אגרות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, בתוספת מע"מ כדין.

יועץ ההנפקה, י.מ.ל.א. ייעוץ והשקעות בע"מ, יהא זכאי לעמלה לעמלת יעוץ בסך של 555,550 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. רכוז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראה סעיף 4 לדוח הצעת המדף.

10.2 לא נקבע סכום מינימלי להנפקה על-פי דוח הצעה זה.

10.3 הואיל וההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום, אין בטחון כי כל היחידות המוצעות תירכשנה.

10.4 תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

דירקטוריון החברה רשאי, מעת לעת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור לעיל, יופקדו ויושקעו כספים אלו כמפורט בטרם הנאמנות.

11. **שינויים וחידושים מהותיים בפעילות החברה**

מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, לא חל כל שינוי או חידוש מהותי אשר אירע בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, למעט כמפורט בדוחות מידיים אשר פורסמו על-ידי החברה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים שלה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: <http://www.maya.tase.co.il>.

בהתאם לתקנה 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005, דיווחים מידיים אשר פורסמו על-ידי החברה ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף, נכללים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה.

12. **הסכמה להכללה**

הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה (קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון) בהתאם לתקנה 4 לתקנות הצעת מדף להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה, אשר פורסמו ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעה זה, מובאת בדוח הצעה זה על דרך ההפניה למכתבי ההסכמה כאמור כפי שצורפו לדוח החברה לרבעון הראשון לשנת 2024,¹⁰ לדוח החברה לרבעון השני לשנת 2024,¹¹ לדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2024,¹² לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹³ ולדוח החברה לרבעון הראשון לשנת 2025.¹⁴

¹⁰ כפי שפורסם ביום 22 במאי 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-052749.
¹¹ כפי שפורסם ביום 19 באוגוסט 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-084444.
¹² כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-618766.
¹³ כפי שפורסם ביום 19 במרס 2025, אסמכתא מספר: 2025-01-018153.
¹⁴ כפי שפורסם ביום 20 במאי 2025, אסמכתא מספר: 2025-01-035209.

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

6 באוגוסט 2025

לכבוד
ביג מרכזי קניות בע"מ
מגדל אלייד סיטיז,
רמת השרון
גברות ואדונים נכבדים,

הנדון: דוח הצעת מדף של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") מיום 6 באוגוסט 2025 ("דוח הצעת המדף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה ביחס לתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024¹⁵ ולדוח הצעת המדף אשר מפורסם מכוחו, כי:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

שמואל לוי, עו"ד

בתיה רוזנברג, עו"ד

מירב קינן-וגנר, עו"ד

גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

חתימות

החברה

ביג מרכזי קניות בע"מ

הדירקטורים

איתן בר זאב

ישראל יעקבי

דניאל נפתלי

ורד יצחקי

שרה גאני

נועה נפתלי

יפתח רון טל

דורון ברין

הילה אמסטרדם

נספח א'

שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כד')

שטר נאמנות אגרות חוב (סדרה כד')

שנערך ונחתם ביום 6 באוגוסט 2025

ב י נ : ביג מרכזי קניות בע"מ

מרחוב ספיר 1, הרצליה, 46733

טלפון : 073-2600400

פקס : 073-2600426

("החברה" או "ביג")

מצד אחד :

ל ב י נ : שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב

טלפון : 03-6237777

פקס : 03-5613824

("הנאמן")

מצד שני :

הואיל : והחברה שוקלת את האפשרות לפרסום דוח או דוחות הצעת מדף ("דוח הצעת מדף") מכח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024¹ ("תשקיף המדף"), אשר על-פיהם היא תציע אגרות חוב (סדרה כד') ("אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה כד')"), אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה");

והואיל : ובחודש יולי 2025 אישרה ועדת הדירוג של חברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") מתן דירוג 'Aa3il' לאגרות חוב בהיקף שנקבע על-ידי מידרוג, שיופקו על-ידי החברה באמצעות סדרת אג"ח חדשה, סדרה כד' ;

והואיל : והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ;

והואיל : והנאמן הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות (כהגדרתו להלן), ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות ;

והואיל : והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה וכי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה ;

והואיל : והנאמן הצהיר כי אינו מצוי בניגוד עניינים בין אגרות החוב שהנפיקה החברה עד למועד החתימה על שטר זה ובין אגרות החוב אשר תונפקנה, וזאת בהתאם, בין השאר, להנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל במועד זה ;

¹ פורסם ביום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר : 2024-01-051225).

והואיל:

והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה, וכי לחברה אין כל עניין אישי בנאמן, וכי התקבלו כל האישורים להנפקת אגרות החוב לפי כל דין ו/או כל הסכם, בהתאם לתנאי שטר זה, למעט קבלת אישור הבורסה, אשר טרם נתקבל נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

תוכן עניינים

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	2
מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	3
הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים	4
הרחבה של סדרות קיימות והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים	5
בטחונות ותנאי הנפקה	6
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')	7
רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת של החברה ו/או על-ידי תאגיד בשליטת החברה	8
פדיון מוקדם של אגרות החוב	9
העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות	10
תביעות והליכים בידי הנאמן	11
נאמנות על תקבולים	12
סמכות לעכב חלוקת כספים	13
הודעה על חלוקה	14
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	15
קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	16
תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי	17
השקעת כספים	18
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	19
התחייבויות נוספות	20
הסכמים אחרים	21
שכר הנאמן	22
סמכויות מיוחדות	23
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	24
שיפוי הנאמן	25
הודעות	26
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	27
מרשם מחזיקי אגרות החוב	28
מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	29
אסיפות של המחזיקים	30
דיווח לנאמן	31
דירוג אגרות החוב והתאמת שיעור הריבית	32
הדין החל וסמכות השיפוט	33
אחריות הנאמן	34
דוחות על ענייני הנאמנות	35
כללי	36
מענים	37
הסמכה למגנ"א	38
התוספת הראשונה - התנאים הרשומים מעבר לדף	
כללי	1
קרן אגרות החוב (סדרה כד')	2
הריבית של אגרות החוב (סדרה כד')	3
תנאי ההצמדה של הקרן והריבית	4
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	5
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	6
מרשם מחזיקי אגרות החוב	7

נושא	סעיף בשטר
העברה של אגרות החוב	8
תעודות אגרות החוב ופיצולן	9
פדיון מוקדם	10
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	11
אסיפות מחזיקי אגרות החוב	12
החלפת תעודות אגרות חוב	13
הדין החל וסמכות השיפוט	14
פירעון מיידי	15
הודעות	16
תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')	
תוספת שלישית – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')	
תוספת רביעית – שכר הנאמן	

פרשנות והגדרות	1.
המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.	1.1
חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.	1.2
לכל מונח או ביטוי בשטר זה, תהא המשמעות המוגדרת מפורשות בשטר זה, או ככל שאינו מוגדר כאמור, תהא המשמעות שניתנה לו באגרת החוב (אשר נוסחה מצורף בתוספת הראשונה לשטר זה).	1.3
בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.	1.4
כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר).	1.5
אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.	1.6
למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר):	1.7
"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.	"שטר נאמנות זה" -
"אסיפה" או "אסיפת מחזיקים" -	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב.
"אסיפה רגילה" -	כהגדרתה בסעיף 13ב35 ובסעיף 14ב35(א) לחוק ניירות ערך.
"בעלי השליטה" לצורכי שטר זה -	ה"ה יהודה נפתלי ורוני נפתלי.
"דוח ההצעה הראשונה" או "דוח ההצעה" -	דוח הצעת מדף על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה כד').
"ההנפקה הראשונה" -	ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כד') על-פי דוח ההצעה הראשונה.
"החברה לרישומים" -	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה יהיו רשומים על-שם אותה חברה לרישומים.
"יום מסחר" -	כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה.
"מחזיק" ו/או "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" -	כהגדרת המונח "מחזיק" בחוק ניירות ערך.

כמפורט בסעיף 10.3 ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה.

"נציגות דחופה" -

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"הנאמן" -

מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידו.

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" -

המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו -

מדד חודש יוני 2025, אשר פורסם ביום 15 ביולי 2025.

"המדד היסודי" -

המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית, כפוף לאמור להלן.

"מדד התשלום" -

על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

"המרשם" -

תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה.

"תעודת אגרת החוב" -

כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

"תאגיד מדווח" -

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

"החוק" או "חוק ניירות ערך" -

חוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"חוק החברות" -

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הבורסה" -

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"מסלקת הבורסה" -

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד'). כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות. החלטה שנתקבלה באסיפה, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הקולות של המשתתפים והנמנים בהצבעה, למעט הנמנים. החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי למנות את קולות הנמנים. הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (לפי העניין). כהגדרת 'חברת דירוג' בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת. כל הנכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') מתוך הנכסים המותרים (כהגדרתם בסעיף 7.8 לשטר), כמפורט בסעיף 7.8 לשטר, אם וככל שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במהלך חיי אגרות החוב. במקרה של נכס מניב – מלוא זכויות החברה המשעבדת, מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות דמי השכירות וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.	"קרן" - "יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי" - "החלטה מיוחדת" - "החלטה רגילה" - "הוראות הבורסה" - "חברת דירוג" או "חברה מדרגת" - "חוק חדלות פירעון" - "הנכס/ים המשועבד/ים" - "הכנסות הנכס/ים המשועבדות" -
--	---

יובהר כי דמי הניהול הנגבים מהשוכרים, או כל תשלום אחר שייגבה מהם בעתיד, יהא כינויו אשר יהא, חלק דמי הניהול, אשר משולמים ו/או ישולמו, לחברה ו/או לחברה משעבדת ו/או למי מטעמן ככל שתנהל את הנכס הרלבנטי ("דמי ניהול"), ו/או הכנסות משלטי פרסומת ו/או הכנסות מאנטנות המותקנות ו/או שיותקנו בנכס בעתיד ו/או הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר ו/או הכנסות שיתקבלו ממערכות סולאריות המותקנות ו/או שיותקנו בנכס, והכל ככל שרלוונטי, עשויים להיות מוחרגים או כלולים (לפי שיקול דעת החברה) בהכנסות הנכס המשועבד כאמור, אם וככל שישועבד בהתאם לשטר נאמנות זה וככל שיוחרגו לא ילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד (ולא יכללו בהערכת השווי לנכס המשועבד) ואין בשטר זה כדי ליצור מגבלה על עריכת שינויים בהם.

"החברה המשעבדת" -

החברה ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברות בנות של החברה ו/או כל מיזם ו/או שותפות ו/או תאגיד שלחברה יש בו לפחות שליטה (שלא ביחד עם אחרים) או שליטה משותפת ביחד עם אחרים (ובלבד שהחברה מחזיקה לפחות 50% מסך הזכויות המוחזקות על-ידי בעלי הזכויות הכלולים בשליטה המשותפת כאמור)² בהם, במישרין או בעקיפין, אשר יעמידו נכס מקרקעין כהגדרתו להלן (בו הם מחזיקים לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כולו או חלקו, כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה כד') ואשר יאשרו בכתב לנאמן בנוסח שבשולי שטר זה את מחויבותן לפעול על פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחיו. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס מקרקעין נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות. מובהר בזאת כי ככל שהנכסים המשועבדים יכללו נכס מקרקעין (כהגדרתו להלן), החברה המשעבדת תשעבד את זכויותיה בנכס בשיעור המשקף את מלוא שיעור החזקתה של החברה באותו נכס מקרקעין.

² למען הסר ספק, הזכויות המוחזקות על ידי בעלי הזכויות בשליטה המשותפת אינן כוללות את זכויות המיעוט.

"זכות מקרקעין" -

זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות בקשר למקרקעין, לרבות זכות שכירות לתקופה של 10 שנים לפחות נכון למועד העמדתה כבטוחה על ידי החברה המשעבדת כאמור, והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות או שאינן רשומות, ואשר יהיו בתוקף לפחות עד תום שנה אחת (1) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כד'), לפי המאוחר.

"נכס מקרקעין" -

נכס מניב, נכס בהקמה, או קרקע, או כל חלק ממנו/ה, בישראל, אשר בו/ה לחברה ו/או לכל חברה משעבדת קיימות זכויות מקרקעין כלשהן (לבד או ביחד עם שותפים נוספים) ובלבד שלחברה שליטה או שליטה משותפת בנכס, במישרין או בעקיפין.

"נכס מניב" -

נכס מקרקעין בישראל אשר הוקם עליו פרויקט מניב והתקבל בגינו טופס 4, שאינו משועבד באותו מועד לנאמן או לכל צד שלישי כלשהוא, ואשר לחברה המשעבדת זכויות בו, כולו או חלקו.

"נכס בהקמה" -

נכס מקרקעין בישראל אשר התקבל בגינו היתר בניה, ולחברה המשעבדת קיימות זכויות במקרקעין בנכס כולו או חלקו.

מובהר כי נכס בהקמה, אשר יתקבל בגינו טופס 4 או אישור אכלוס או תעודת גמר (לפי העניין), יהווה "נכס מניב" כהגדרתו לעיל.

"קרקע" -

נכס מקרקעין בישראל אשר טרם התקבל בגינו היתר בניה ולחברה המשעבדת קיימות זכויות מקרקעין בנכס כולו או חלקו.

מובהר כי קרקע אשר יתקבל בגינה היתר בניה, תהווה "נכס בהקמה".

"היתר בניה" -

היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על הקרקע, לרבות היתר בניה לעבודות עפר.

"מערכות סולאריות" -

מערכות לייצור חשמל מאנרגיה, ובכלל זה גם אנרגיה המופקת מקרני שמש (אנרגיה סולארית), באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית.

"מיטלטלין" -

כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד במקרקעין, לרבות מערכות סולאריות ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה המשעבדת (ובמקרה שהינם בבעלות של החברה המשעבדת, בלבד שלא נלקחו בחשבון בשווי הבטוחתי של המקרקעין כמפורט בסעיף 7.8.4.3 לשטר זה) ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות.

"מניות החברה בחברה מוחזקת" -

מניות החברה בחברה מוחזקת (כהגדרתה להלן), על כל הזכויות הנלוות למניות הללו ובכלל זה פירותיהן, וכל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הזכויות, האופציות, הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן לרבות הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה או זכויות אחרות בגין ו/או בקשר עם מניות אלה וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלה, מניות הטבה, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגין והכול כפי שהם קיימים כיום וכפי שיהיו קיימים בעתיד בכל זמן שהוא, כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול, אופציה וכל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו, והכל לפי הסכם השעבוד.

"חברה מוחזקת" -

כל חברה אשר החברה מחזיקה במניותיה, במישרין או בעקיפין ואשר מחזיקה בנכס מקרקעין אשר ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, אשר עיקר עיסוקה הוא נדל"ן.

"ניירות ערך ממשלתיים" -

ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

"בטוחות פיננסיות" -

כהגדרתן בסעיף 7.8.5.2 לשטר זה.

"ניירות ערך סחירים" -

מניות ו/או אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה.

"חשבון הנאמנות" -

כהגדרתו בסעיף 7.8.8.3 לשטר זה.

"נקי וחופשי" -

נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכוב, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

"מוסד פיננסי" -

כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, תשס"ו-2006.

"יחס הלוואה לבטוחה" -

יחס שיחושב בהתאם לאמור בסעיף 7.8.3 לשטר.

"אירוע הפרה" -

המועד בו זומנה אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, לפי המוקדם.

"דיספוזיציה" -

כל עסקה, העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

- 2.1 כפוף לפרסום דוח הצעת מדף, תנפיק החברה על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, אגרות חוב (סדרה כד') של החברה, רשומות על שם, בכמות שתפורט בדוח ההצעה הראשונה. אגרות החוב (סדרה כד') עומדות לפירעון כמפורט בסעיף 2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- קרן אגרות החוב (סדרה כד') והריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') צמודות למדד המחירים לצרכן. ראה סעיף 4 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כד') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז.
- הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') תשולם כמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (התוספת הראשונה לשטר הנאמנות).
- אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה כד'), תורחב הסדרה על-ידי החברה כאמור בשטר הנאמנות, מחזיקי אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.
- 2.2 אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה.
- 2.4 החברה מצהירה, כי נכון למועד זה, לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כד') להוראות שטר הנאמנות.
- 2.5 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת השטר אין סתירה כאמור.
- 2.6 שטר נאמנות זה כפוף להוראות החוק ולהוראות רשות מוסמכת, כפי שתהיינה מעת לעת, אשר אינן ניתנות להתניה. כמו-כן שטר נאמנות זה כפוף להוראות הבורסה, כפי שתהיינה מעת לעת. כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר הנאמנות, מועדי הפעולה ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לכללי הבורסה.
- 2.7 שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף במועד ההקצאה בפועל של אגרות החוב על-ידי החברה על-פי דוח ההצעה הראשונה.
- 2.8 מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, תסתיים ההתקשרות בין החברה לבין הנאמן על-פי שטר זה ולא יהא תוקף לשטר הנאמנות.

מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן

- 3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.
- 3.2 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות, תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.
- 3.3 התקשרותו של הנאמן בשטר נאמנות זה הינה כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- 3.4 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 3.5 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.6 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. במידה שהנאמן הסתמך על מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.
4. הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים
- 4.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות חוב של החברה מכל סדרה רלוונטית שבמחזור, שווים להם או נחותים מהם.
- 4.2 במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או תנפיק ניירות ערך אחרים שהינם חוב, לא תקבע החברה בתנאיהן כי הן יהיו עדיפות על אגרות החוב (סדרה כד') במקרה של הליכי פירוק החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא ורק ביחס לאותם שעבודים ובטחונות. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה או נייר ערך שהינו חוב כאמור.
- 4.3 אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להוות הסכמה מראש מצד הנאמן או מחזיקי אגרות החוב להנפקות כאמור, או לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

הרחבה של סדרות קיימות והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

5.1 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה כד') ("אגרות החוב הנוספות") בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה כד') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו – "הסדרה המורחבת"), והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. במקרה של הרחבת סדרה כאמור, תחולנה השלכות המס, לרבות בקשר עם חישוב שיעור הניכיון, ככל שיידרש, כמפורט בדוח הצעת המדף לפיו יונפקו אגרות החוב הנוספות. החברה תפנה אל הבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות מאותה סדרה שיונפקו כאמור.

5.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כד'), תהא מותנית בעמידה בכל התנאים הבאים: (א) הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה כד') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כד'); (ב) במועד הרחבת הסדרה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כד'), בהתאם לסעיף 10.1 לשטר וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, ואין חשש סביר לקיומה של עילה לפירעון מיידי כאמור; (ג) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותם סעיפים ובהילקח בחשבון את הרחבת הסדרה; (ד) אין בהרחבת הסדרה כדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה כד'); (ה) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות; (ו) כי סך הסדרה, כולל אגרות החוב (סדרה כד') שיונפקו מכח הרחבת הסדרה כאמור, לא יעלה על 1.5 מיליארד ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כד').

מובהר, כי הפרת התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 5.2 זה, תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות. בנוסף, ככל ובמועד הרחבת הסדרה משועבדים נכסים (אחד או יותר) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 7.8 לשטר, אזי במקרה של הרחבת סדרה כד' יחולו הוראות סעיף 7.8.8 לשטר, וזאת חלף עמידה בתנאי המפורט בס"ק (ג) לעיל ביחס להתניות הפיננסיות שבסעיפים 7.1.2 ו- 7.1.3 בלבד.

5.3 טרם המכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור) תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף התחשיבים הנדרשים לשביעות רצון הנאמן, לפיו החברה עומדת בכל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א) – (ו) בסעיף 5.2 לעיל אליו יצורף תחשיב ואסמכתא לשביעות רצון הנאמן וכן דוח הדירוג המעיד על האמור בס"ק (א) בסעיף 5.2 לעיל (יובהר כי פרסום דוח דירוג על ידי החברה או על ידי חברת הדירוג, בהתאם להוראות הדין, ייחשב כמסירתו לנאמן לעניין זה). מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי שטר נאמנות זה, יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין סעיף זה.

אגרות החוב (סדרה כד'), אינן מובטחות בשעבודים או ערבויות. לפרטים אודות התחייבויות החברה ראה סעיף 7 לשטר.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'). הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'). כמו-כן, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שיועמדו (אם בכלל) על-ידי החברה או באשר לעצם הבטחת התחייבויותיה של החברה על-פי שטר זה. 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 דוח ההצעה הראשונה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד').

החברה ו/או החברה המשעבדת תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם שאינם משועבדים אותה עת לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, 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. כמו-כן, החברה ו/או החברה המשעבדת תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכול בכפוף להוראות שטר נאמנות זה. האמור לעיל יחול גם על כל חברה משעבדת, כהגדרתה בשטר הנאמנות. אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

7. התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')

7.

7.1 התניות פיננסיות

7.1

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן:

בסעיף 7 זה: "**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, לרבות לאגרות החוב (סדרה כד') של החברה, לרבות במקרה של פירוק, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"**הלוואות בעלים**" משמעו – הלוואות בעלים (קרן) שמועד פירעונן הינו לאחר מועד פירעונן של אגרות החוב (סדרה כד') של החברה.

"**Net Operating Income) NOI**", משמעו – **הגבוה מבין:**

(1) חלק החברה האפקטיבי ב-NOI, מהנכסים שבבעלותה המלאה ו/או החלקית, במישרין או בעקיפין, המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו במועד הדוח הכספי לגביו מתבצעת הבדיקה, בנטרול חלק החברה שמקורו בחברה הבת אפי נכסים בע"מ.

יובהר כי ה-NOI יתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים שהסתיימו במועד הדוח הכספי לגביו מתבצעת הבדיקה, ובגין נכסים שהקמתם הושלמה במהלך 12 החודשים האחרונים שהסתיימו במועד הדוח הכספי לגביו מתבצעת הבדיקה.³

או (2) חלק החברה האפקטיבי ב-NOI מהנכסים המניבים בלבד שבבעלותה המלאה ו/או החלקית, במישרין או בעקיפין, בהתאם לחוזים חתומים ובתוקף נכון למועד הדוח הכספי לגביו מתבצעת הבדיקה, בנטרול חלק החברה שמקורו בחברה הבת אפי נכסים בע"מ ואשר יחושב על ידי הכפלת דמי שכירות וניהול חודשיים הקבועים בחוזים האמורים ב-12, בניכוי הוצאות תפעול ישירות בפועל ב-12 החודשים האחרונים בגין הנכסים הרלוונטיים לאותם חוזים.

"חלק החברה האפקטיבי", משמעו – חלקה היחסי של החברה (בהתאם לשיעור הזכאות שלה ברווחים בתאגידים המוחזקים) חלק הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים.

"חוב פיננסי", משמעו – חלק החברה האפקטיבי בחוב הפיננסי לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן, בנטרול חלק החברה שמקורו באפי נכסים בע"מ ובניכוי עלותם המצטברת של קרקעות ונכסים בהקמה.

"חוב פיננסי נטו", משמעו – חוב פיננסי בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומנים ושווי מזומנים, תיק נזיל⁴, פיקדונות (למעט פיקדונות משועבדים להבטחת חובות שאינם חוב פיננסי), קרנות כספיות, בטוחות סחירות.

"סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

7.1.1 הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי במועד הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.

7.1.2 יחס הון עצמי מתואם למאזן

החברה מתחייבת כי במועד הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי מתואם למאזן"), לא יפחת מ-20%.

7.1.3 יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI

החברה מתחייבת כי במועד הבדיקה, היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו"), לא יעלה על 14.

7.1.4 בדיקת התחייבויות החברה והפרתן

החברה מתחייבת כי תציין בדוחותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין ("הדוחות הכספיים לבדיקה"), את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיפים 7.1.1–7.1.3 לעיל, בצירוף הנתון המספרי וכן כל גילוי הנדרש על-פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך.

³ קרי, נטרול התרומה החלקית של הנכס כפי שמשקפת בדוח הכספי של החברה לגביו מתבצעת הבדיקה, והוספת ה-NOI המייצג של הנכס במונחים שנתיים.

⁴ יובהר כי האמור כולל ניירות ערך סחירים בלבד.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כד'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לבדיקה, לא עמדה החברה באיזו מהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 7.1.1, 7.1.2 או 7.1.3 לעיל, ואי עמידתה באיזו מהתחייבויותיה כאמור נמשכה בתקופת הבדיקה, דהיינו, ההפרה תימשך על פי הדוחות הכספיים של הרבעון העוקב לאחר הבדיקה הראשונה, אזי תחולנה הוראות סעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיפים 10.2 – 10.3 לשטר הנאמנות.

יובהר כי לצורכי סעיף 10 לשטר הנאמנות, מועד ההפרה הרלוונטי, דהיינו המועד בו חלה עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 להלן, יחשב תום תקופת הבדיקה.

בשטר זה, "תקופת הבדיקה" משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים, ו-"מועד הבדיקה" משמעו מועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה.

לא יאוחר מ-10 ימי עסקים מפרסומו של כל דוח כספי של החברה, רבעוני או שנתי, תמסור החברה לנאמן אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות שבסעיפים 7.1.1 עד 7.1.3 (כולל) לעיל, בצירוף תחשיב רלוונטי, לשביעות רצון הנאמן.

7.1.5 **התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות**

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כד') יותאם אם החברה תחרוג מההתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לעיל, וזאת, החל ממועד החריגה, כהגדרתו להלן:

לעניין סעיף 7.1.5 זה:

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אזי בכל מקרה, שיעור הריבית הנוסף, בגין סעיף 7.1.5 זה ובגין סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף, **במצטבר**, לא יעלה על 1.25% במצטבר ("מגבלת עליית הריבית המקסימלית"). יובהר כי ריבית פיגורים, ככל שתחול לפי סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תתווסף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולא תהווה חלק ממנה.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות" – שיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לעיל. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. ככל שהחריגה מאמת המידה הפיננסית תתוקן, ולאחר מכן תחול חריגה נוספת לגבי אותה אמת מידה, המנגנון הקבוע בסעיף 7.1.5 זה יחול שוב.

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

- 7.1.5.1 ככל שתחרוג החברה מאיזו מהתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לעיל החל ממועד החריגה, כהגדרתו לעיל (לעיל ולהלן בסעיף 7.1.5 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד'), בשיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, מעל שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כד') במסגרת המכרז, כפי שהחברה תפרסם במסגרת דוח מידי אודות תוצאות ההנפקה (להלן בסעיף 7.1.5 זה: "**שיעור הריבית שנקבע**") או מעל שיעור הריבית כפי שיהא עובר לחריגה, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה (ובכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימאלית), לפי הגבוה מביניהם.
- 7.1.5.2 התקופה שלגביה יתווסף שיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, תהא החל ממועד החריגה ועד למוקדם מבין: (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד'), או (ב) מועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת בהתניה הפיננסית האמורה, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית.
- 7.1.5.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד החריגה תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט ההתניות הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב שפורסם לפני הדוח המידי והאם חל שינוי בריבית עקב דירוג אגרות החוב כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה כד') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7.1.5 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כד') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף בגין התניות הפיננסיות לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7.1.5 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובע מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו-(ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.
- 7.1.5.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן בסעיף 7.1.5 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית אשר תישאנה אגרות החוב (סדרה כד') עובר למועד החריגה כאמור, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית לתקופות הבאות.
- 7.1.5.5 במקרה של חריגה מהתניה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כד'), תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד החריגה.

7.1.5.6 מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל-פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מההתניה הפיננסית האמורה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.25%, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה אשר מצביעים על עמידה בהתניה הפיננסית, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.1.5 זה בקשר עם חריגה מהתניות פיננסיות נוספות. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף 7.1.5 זה לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה התניה פיננסית. יובהר כי בכל מקרה כאמור, לא יפחת שיעור הריבית של אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז.

7.1.5.7 למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל ולמגבלת עליית הריבית המקסימלית, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 7.1.5 זה לעיל, הינם מצטברים.

7.1.5.8 עוד יובהר כי אין באמור בסעיף 7.1.5 זה לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1.4 לעיל לעניין מועד ההפרה ביחס להתניות הפיננסיות.

עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

7.2

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לרבות שינוי הנובע מאימוץ תקינה וולונטרי על ידי החברה, לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2025 ("התקינה ליום 31.3.2025"), באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה", כהגדרת המונח להלן, התניות הפיננסיות תיבדקנה אך ורק על פי התקינה ליום 31.3.2025, והחברה תדווח על אופן הבחינה כאמור כמפורט להלן.

כל עוד לא תחול "השפעה שאינה זניחה" כאמור, אזי, עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3, 7.1.5 ו-7.3 לשטר, תחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ככל וכל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה" כאמור לעיל, אחת לרבעון וכל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה כד') במחזור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום כספים בחברה, בצירוף אסמכתאות ותחשיבים בדבר אופן ביצוע התאמות בין הנתונים הרלוונטיים ובין התקינה ליום 31.3.2025 והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בנוסף, אחת לשנה תצרף החברה לאישור האמור גם אישור רואה החשבון המבקר של החברה. ככל שהחברה אינה עומדת באיזו מההתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3, 7.1.5 ו-7.3 לשטר, תדווח על כך בדוח מידי וזאת מבלי לגרוע מהמועדים הקבועים בסעיף 7.1.4 לשטר בנוגע לתקופת הבדיקה ומועד ההפרה של ההתניות הפיננסיות.

בנוסף לאמור לעיל, וככל וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כד'), תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח רבעוני/ תקופתי שתפרסם, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3, 7.1.5 ו-7.3 לשטר וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 31.03.2025, וכן יינתן גילוי בדבר אופן חישוב עמידתה של החברה בהתניות הפיננסיות לפי התקינה הישנה ובכלל זה יימסר גילוי להתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את ההתניות הפיננסיות, אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.

"השפעה שאינה זניחה" לצורכי סעיף זה – משמעותה שינוי של מעל 5% בתוצאות החישוב של אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3, 7.1.5 ו-7.3 לשטר.

מגבלות על חלוקה

7.3

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: **"חלוקה"**), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים:

- (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 7 מיליארד ש"ח;
- (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור;
- (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מידי ואין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות;
- (4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר);
- (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון;
- (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן.

"הסכום המותר", משמעו – FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי חלוקה שבוצעה, והכל במצטבר החל ממועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2013 (כפי שפורסמו ביום 27 באוגוסט 2013). החברה מצהירה כי בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 במרס 2025, הסכום המותר הינו בסך של כ- 4.593 מיליארד ש"ח.

"FFO", משמעו – ה-FFO, לגישת החברה (חלק החברה, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חלק החברה בחברה הבת אפי נכסים בע"מ), כפי שמדווח על-ידי החברה בדוחות השנתיים והרבעוניים.

"רווח ממימוש נכסים", משמעו – עודף התמורה, ככל שיהיה, מעבר לעלותם המופחתת של הנכסים אשר מומשו.

החברה תמסור לנאמן לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר קבלת ההחלטה על ידי החברה ולפחות שבעה (7) ימים קודם למועד ביצוע החלוקה, אישור בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים (בנוסף לשביעות רצון הנאמן) בדבר: (א) עמידת החברה בהוראות סעיף זה; (ב) עמידת החברה בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) כי החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (ד) כי החברה תעמוד לאחר החלוקה בכל התניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, על פי תחשיב רלוונטי; (ה) וכי לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וכי למיטב ידיעתה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, אישור כאמור יימסר לנאמן על ידי החברה בסמוך לאחר מועד אישור תכנית הרכישה העצמית כאמור, וכן בסמוך לאחר ביצוע רכישה עצמית כאמור, או יכלול במסגרת דוח מיידי שיפורסם על ידי החברה בנוגע לביצוע רכישה עצמית כאמור.

למעט כמפורט בסעיף 7.3 זה, ולמעט כמפורט בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024⁵, החברה מצהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, לא ידוע לה על מגבלות העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, פרט למגבלות החוקיות הכלליות החלות על חלוקת דיבידנד בחוק החברות.

דירוג אגרות החוב

7.4

החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה כד') במחזור, אגרות החוב (סדרה כד') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת, כפי שתהיה במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה כד'), עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כד').

לעניין זה, בין היתר, יראו את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברות המדרגות ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על-ידי החברות המדרגות במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברות המדרגות, כסיבות וכנסיבות שהינן בשליטת החברה.

לעניין זה יובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") ו/או שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב ו/או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת, לא יחשב כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברה מדרגת אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, במועדים הקבועים בדיון ובו תודיע על החלפת החברה המדרגת (והסיבות להחלפתה) או על הפסקת הדירוג, בהתאמה.

רישום למסחר

7.5

החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה כד') אשר תונפקנה בהנפקה הראשונה, מכוח דוח ההצעה הראשונה, תירשומנה למסחר בבורסה.

מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה

7.6

7.6.1 בכל עת בה החברה תהיה בהפרה של איזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 7.1.1 - 7.1.3 לשטר, באופן שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר זה (בלבד), וכל עוד לא תוקנה אותה הפרה, לא תתקשר החברה בעסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עם בעל שליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, אלא אם יתקבל לכך אישור של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

⁵ פורסמו ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-018153).

7.6.2 הוראות סעיף 7.6 זה לעיל לא יחולו על עסקאות כדלקמן : (א) עסקה אשר החברה הצהירה כי היא נועדה לרפא את אי עמידת החברה באותה אמת מידה אשר בהפרה (ויובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרה האמורה מבלי שתהא לו יכולת לבדוק אותה); (ב) עסקה בקשר לתנאי כהונה ו/או העסקה, ובלבד שהתנאים כאמור הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת; (ג) עסקה שהייתה בתוקף עובר למועד ההפרה ו/או הארכתה; (ד) עסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה; ו-(ה) הענקת כתבי שיפוי לנושא משרה בחברה שהינו בעל שליטה או קרובו ו/או לנושא משרה בחברה המועסק על ידי חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה במישרין או בעקיפין וכן עדכון של כתבי שיפוי, ככל שיעודכנו, בהתאם לחוק החברות, וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה והכל בתנאים שהינם לפחות זהים לתנאי הביטוח של שאר נושאי המשרה בחברה.

7.6.3 ככל שהחברה תהא בהפרה של איזו מההתניות הפיננסיות וכל עוד מתקיימת הפרה כאמור, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף 7.6 זה לעיל.

7.7 התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים

7.7.1 כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) (שיעבוד שוטף שלילי, Negative Pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

7.7.2 על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בכל אחד מהמקרים הבאים :

7.7.2.1 קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), שתתקבל באסיפה רגילה וברוב רגיל.

7.7.2.2 ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') (להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה כד') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מבניהם. מובהר כי החברה תהא רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כד').

7.7.3 במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות :

7.7.3.1 ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה 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, לפי העניין (להלן בסעיף זה ביחד : "**הצדדים**") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב או הצד השלישי, או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

7.7.3.2 החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין חיצוני לחברה מקורי המאשר כי השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי כאמור לעיל, עומד בתנאי סעיף 7.7.3.1 לעיל 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.

7.7.3.3 החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בסמוך לאחר שיוודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי הצד השלישי ו/או על הודעה שלו בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

- 7.7.3.4 במסגרת האישור השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 31 לשטר הנאמנות, תצהיר החברה על עמידתה בהתחייבותה זו, תוך פירוט הסברים רלוונטיים (ככל שיהא בכך צורך), ותצורף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות.
- 7.7.3.5 כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') שעבוד שוטף כאמור בסעיף 7.7.3.1 לעיל והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על-פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו בפנקס הרלוונטי.
- 7.7.3.6 תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים המפורטים להלן:
- [א] מקור של אגרת חוב וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, אליהם יצורף שטר הנאמנות חתומים בחותמת של 'הוגש לבדיקה' ותאריך (שיהיה לא מאוחר מ-21 יום ממועד חתימת אגרת החוב), של רשם החברות;
- [ב] טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לשם רישום השעבודים, נושא חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" של רשם החברות או טופס הגשה מקוון, לפי העניין אליהם יצורפו הסכמי השעבוד חתומים במקור וכן עותק של שטר זה כשהם נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" של רשם החברות, או לחילופין - אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות, תוך 21 ימים מהמועד בו נחתמו;
- [ג] תעודות שעבודים מרשם החברות המעידות כי השעבודים על הנכסים המשועבדים נרשמו במרשם השעבודים הרלוונטי ברשם החברות; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודות/שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל והחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים. החברה תעביר לנאמן את תעודות השעבוד בסמוך לאחר קבלתן;
- [ד] פלט שיעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השיעבוד כאמור;
- [ה] תצהיר נושא משרה בכירה בחברה כי אין השיעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;
- [ו] חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה (שאינו היועץ הפנימי של החברה), חתומה במקור כי השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;
- [ז] כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת השעבוד ו/או רישומו על פי דין בכל מרשם רלוונטי.
- החברה תקבל את הסכמת הנאמן לנוסח מסמכי השעבוד לטובת הנאמן, ככל שירשם.
- בנוסף, ככל שלאורך חיי אגרות החוב (סדרה כד') יידרש על פי הדין החל רישום של השעבוד האמור במרשם נוסף, החברה תפעל בהקדם לרישום כאמור ותמציא לנאמן מסמכים המעידים על כך לשביעות רצון הנאמן.
- 7.7.4 יובהר כי לחברה הזכות, בכל עת (כפוף למגבלות על-פי כל דין ו/או הסכם אחר שהחברה צד לו), לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים, לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים, לרבות העמדתם כבטוחה בדרך אחרת, ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 7.7.3.1 לעיל וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.8.10 להלן, ככל שתחולנה.
- 7.7.5 בנוסף יובהר כי חברות מוחזקות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף על כלל נכסיהן או על נכס ספציפי, אחד או יותר) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.8.10 להלן, ככל שתחולנה.

יצירת שעבודים במקרה של התקיימות אירועים מסוימים

7.8

7.8.1 בכל מועד בו החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.3 לשטר, דהיינו, במועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה מהם עולה לראשונה כי קיימת חריגה מאיזו מההתניות הפיננסיות האמורות והכל בתנאי כי טרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי סעיף 10.1.7 לשטר בגין העילות האמורות, קרי עד המועד בו הסתיימו תקופות הריפוי בגין כל אחת מהעילות האמורות לפי הסעיפים הנ"ל או איזה מהן, תהא החברה רשאית ליצור שיעבודים על נכסיה, כמפורט בסעיף 7.8 זה להלן.

7.8.2 יצירת שעבודים על פי סעיף 7.8 זה הינה חלק עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בכל אחד מסעיפים 7.1.2 ו-7.1.3 לעיל, קרי, כל עוד השעבודים על פי סעיף 7.8 זה הינם בתוקף לא תחולנה העילות לפירעון מיידי על פי הסעיפים הנ"ל, גם אם תהא חריגה מההתניות הפיננסיות האמורות קרי, במקרה כאמור לא תחול העילה לפירעון מיידי המפורטת בסעיף 10.1.7 לשטר והחברה לא תידרש לשלם כל תוספת הריבית בגין חריגה מההתניות הפיננסיות הנ"ל כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר. בהתאם, החל מהמועד בו העמידה החברה נכסים משועבדים/ים כמפורט בסעיף 7.8 להלן, וכל עוד השעבודים קיימים, אזי חלק עמידה בסעיף 7.1.2 או 7.1.3 לעיל, החברה תידרש לעמוד ביחס הלוואה לבטוחה הקבוע בסעיף 7.8.3 לשטר.

החברה תהא רשאית לשלב בין נכסים מותרים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בהתאם לשיקול דעתה של החברה ותהא זכאית להחליף מפעם לפעם את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בהתאם להוראות בשטר נאמנות זה.

יצירת השעבודים ורישומם יעשה בהתאם לסעיף 7.7.3.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

7.8.3 החברה תהא רשאית ליצור שעבודים קבועים/ראשונים/ים בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכסים מותרים, על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב ובלבד שלאחר יצירת השעבודים כאמור, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, כהגדרתו להלן:

יחס הלוואה לבטוחה

לעניין חישוב הנוסחה המפורטת בסעיף 7.8.3 זה:

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כסדרה כד') שתהינה קיימות במחזור במועד הבדיקה הרלבנטי, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כסדרה כד');
B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או של ניירות ערך סחירים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הרלבנטי;

C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הרלבנטי;

D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הרלבנטי;

E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שתהא משועבדת במועד הרלבנטי.

יחס הלוואה לבטוחה יחושב בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\frac{A - B}{0.8 \times C + 0.7 \times D + 0.6 \times E} \leq 1$$

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הבטוחות הנוספות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל להמצאת הבטוחות הנוספות לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

שוויים הבטוחות של הנכסים המשועבדים

7.8.4

במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחות של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה ("שווי בטוחות"), יחולו הכללים הבאים:

7.8.4.1 השווי הבטוחות של הפיקדונות הכספיים המשועבדים, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף

7.8.5.2 לשטר, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחות של הערבות הבנקאית יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותה ערבות בנקאית, לרבות פירות שנצברו בגינה, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה; השווי הבטוחות של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה.

7.8.4.2 השווי הבטוחות של ניירות ערך סחירים כמפורט בסעיף 7.8.5.2 לשטר, ייקבע על פי ממוצע שער נעילה מתואם של אותם ניירות ערך סחירים ב-30 ימי מסחר לפני מועד בדיקה.

7.8.4.3 השווי הבטוחות של כל נכס מקרקעין אשר ישועבד לטובת הנאמן, יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור שמהווה הנכס המשועבד מסך זכויות החברה המשעבדת בנכס המשועבד, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים⁶:

[א] הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. לענין זה הוסכם, כי, לגבי מערכי שווי בישראל - מערכי השווי דוד סגל ו/או ירון ספקטור ו/או גרינברג אולפין ושות' ו/או זרניצקי ו/או האושנר, או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד משני הבנקים הגדולים בישראל, מקובל ומוסכם. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף זה.

[ב] תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("מכתבי עדכון להערכות שווי"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

[ג] למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

[ד] בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידה ביחס הלוואה לבטוחה, לפי העניין בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

⁶ במקרים בהם דמי הניהול בגין נכס מקרקעין אינם מהווים חלק מהשעבוד לטובת המחזיקים, בחישוב השווי הבטוחות לא יובאו בחשבון רוחחים מניהול כפי שמופיעים בהערכת השווי.

[ה] מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין, אולם אם תבחר החברה לבצע הערכות שווי כאמור, או תהא מחויבת לבצע הערכות שווי כאמור על-פי דין, היא תמציא עותק של הערכות השווי לנאמן (לעניין סעיף זה, פרסום הערכת השווי על ידי החברה באתר הדיווחים של רשות ניירות ערך (המגנ"א) יהווה המצאתה לנאמן). עוד יובהר כי החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכס משועבד לפחות אחת לשנה.

[ו] החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף.

7.8.4.4 מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד ובלבד שהינה עומדת ביחס הלוואה לבטוחה או אם צוין מפורשות בשטר נאמנות זה.

7.8.4.5 מובהר כי ככל שהחברה תשעבד מניות החברה בחברה מוחזקת אשר שעבדה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכס מקרקעין בהתאם להוראות שטר זה, וזאת לאור מגבלות שיחולו על מימוש שעבוד (לרבות משכנתא) שיווצר על אותו נכס מקרקעין, אזי לא ייוחס כל שווי בטוחתי למניות החברה המוחזקת כאמור, והשווי הבטוחתי יקבע בהתאם לשווי הבטוחתי של נכס המקרקעין בו תחזיק החברה המוחזקת. עוד יובהר כי במקרה כאמור, הזכויות בנכס ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד וניתן יהיה לשעבדן בשעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף 7.8.10 לשטר.

7.8.5 הוספה והחלפה של נכסים משועבדים

7.8.5.1 החברה תהא רשאית לשעבד עבור מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 7.8 זה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, נכסים כמפורט בסעיפים 7.8.5.2 להלן, אשר בבעלות כל חברה משעבדת.

7.8.5.2 החברה תהא זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים (בשלמותם) ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם ("הנכס המוחלף" או "הנכס המותר" או "הנכסים המותרים"), לרבות לצורך עמידה ביחס הלוואה לבטוחה (ולרבות במקרה של הרחבת סדרה) וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') הקיימים באותה עת:

(1) פיקדון כספי שקלי שיופקד בחשבון הנאמנות ("הפיקדון הכספי") ו/או (2) על ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדורג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו, בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ("הערבות הבנקאית") ו/או (3) ניירות ערך סחירים; ו/או (4) ניירות ערך ממשלתיים (הנכסים המפורטים בס"ק (1) עד (4) לעיל יכוננו בשטר נאמנות זה: "הבטוחות הפיננסיות"); ו/או (5) נכס מקרקעין (כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר), וכל שילוב ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן במצטבר:

[א] לאחר ההוספה ו/או ההחלפה, לפי העניין, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה בסעיף 7.8.5 זה טרם ביצוע ההוספה ו/או ההחלפה כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

[ב] בעת ביצוע החלפה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כד') (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות לגבי כל עילה) ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 10 לשטר ואין חשש סביר לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 7.8.5 זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

[ג] במקרה של החלפה של נכס וככל שהנכס המחליף הוא נכס מקרקעין, רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. כמו-כן, שעבוד נכס מקרקעין לטובת הנאמן יכול ויחול גם על תגמולים הנובעים מביטוח, באופן שישועבדו ויומחו לנאמן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובהמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, זכויותיה של החברה המשעבדת, לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש מהסוג הרלוונטי, והוראות המפורטות בסעיף 7.8.12 להלן, יחולו על פוליסת ביטוח כאמור. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה שהנכס המחליף יהא פיקדון כספי כאמור בס"ק (1) לעיל או ערבות בנקאית כאמור בס"ק (2) לעיל או ניירות ערך סחירים כאמור בס"ק (3) לעיל, או ניירות ערך ממשלתיים כאמור בס"ק (4) לעיל.⁷

[ד] במקרה של הוספה של נכס מותר במסגרת הרחבת סדרה וככל שהנכס המותר הוא נכס מקרקעין, רמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. מובהר, כי ככל שבמועד הוספת הנכס המותר כלל הבטוחות אינן מסוג נכס מקרקעין, אז תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

[ה] החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, בעת ביצוע ההחלפה.

[ו] החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף, במסגרת דוח מיידי, הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי. במקרה של החלפת נכס, או במקרה של הוספת נכס במסגרת הרחבת סדרה, הדוח המיידי האמור יפורסם עשרים ואחד (21) ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל.⁸

[ז] עם יצירת השעבודים על הנכסים המותרים בהתאם להוראות סעיף 7.8.5.2 זה, תפרסם החברה גילוי בהתאם לכל דין ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

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

7.8.5.4 הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.8.5 לשטר זה, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, לשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שביעות רצונו של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

7.8.5.5 כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

⁷ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה בעת החלפת נכס משועבד ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. ככל שהנכס המוחלף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו פיקדון כספי ו/או ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך סחירים ו/או ניירות ערך ממשלתיים, תנאי זה לא ייבדק לגבי בטוחות פיננסיות כאמור אלא ייבדק ביחס לנכס המקרקעין האחרון אשר היה משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

⁸ עוד יובהר כי ככל שהנכס המחליף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו מסוג בטוחות פיננסיות, יכול הדוח המיידי אודות ההחלפה, התייחסות האם הבטוחה הפיננסית היא זמנית עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף הבטוחה הפיננסית לנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות הבטוחה הפיננסית. יובהר כי האפשרות לשחרר בטוחה פיננסית תהא בתנאי שהוגדרה במועד יצירתה כבטוחה זמנית.

7.8.5.6 שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בו נפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') והתקיימו במלואן התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה. עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור וכן לשם ביטול רישום המשכנתא ו/או ביטול הערות האזהרה, לפי העניין, ככל שרלוונטי, וזאת בתוך 7 ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה כד') נפרעו במלואן והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.8.5.7 אין באמור בסעיף 7.8 זה כדי לחייב את החברה ו/או חברה משעבדת כלשהי לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה. יובהר כי שעבוד על נכס מחליף יהיה שעבוד מדרגה ראשונה.

7.8.6 שחרור של נכסים משועבדים משעבוד

7.8.6.1 החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו, לרבות שחרור של בטוחות פיננסיות על פירותיהן (אם וככל שתשועבדנה בטוחות פיננסיות כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ובלבד שהבטוחה הפיננסית הוגדרה במועד יצירתה כבטוחה זמנית), באופן שהנכס ממנו הוסר השעבוד לא יכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד (ויובהר כי הנכס יכול לכלול שטחי מסחר, חנויות, שטחי שירות או כל נכס אחר), ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים, ובלבד שאם מדובר בנכס מקרקעין, במקרה של שחרור הנכס משעבוד ישוחרר מלוא הנכס המשועבד בלבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים. מובהר, כי בטוחות פיננסיות, אם וככל שתשועבדנה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), תהיינה ניתנות לשחרור במלואן ו/או בחלקן על פירותיהן, והכל בהתאם וכפוף להוראות סעיף 7.8.6 זה. הסרת השעבודים ו/או שחרור בטוחות פיננסיות כאמור תתאפשר בלבד שהחברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכסים/אם כאמור או כל חלק מהנכס כאמור מהנכסים המשועבדים או בטוחות פיננסיות, החברה עומדת ביחס הלוואה לבטוחה, וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות לגבי כל עילה) ו/או למימוש בטוחות וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם כמפורט לעיל, לא יהיו הם כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

במקרה של שחרור נכס שהוא נכס מקרקעין, האמור לעיל כפוף לכך שלאחר שחרור נכס המקרקעין, רמת הסיכון של הנכסים המשועבדים לאחר השחרור, אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את האמור וקבע כי מתקיים האמור לעיל.

7.8.6.2 להוראות בדבר הסרת מלוא השעבודים על כלל הנכסים המשועבדים, ראה סעיף 7.8.18 לשטר.

7.8.7 מכירת נכסי מקרקעין משועבדים

7.8.7.1 החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, או כל חלק מנכס משועבד (ביחד: "**הנכס המשועבד**"), ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

[א] המכירה של חלק מנכס משועבד, תהא מותנית בכך שלאחר מכירת החלק האמור, החברה המשעבדת תמשיך להחזיק בלפחות שליטה (שלא ביחד עם אחרים) או שליטה משותפת (ביחד עם אחרים) באותו נכס. מכירה שתביא לירידה משליטה כאמור, תהא של הנכס המשועבד במלואו.

[ב] התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (שהינה התמורה שתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת בגין מכירת הנכס המשועבד ("התמורה נטו") תופקד בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

[ג] בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כד') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 7.8.7 לשטר וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 7.8.7 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

[ד] לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה, בצירוף תחשיב, אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס הלוואה לבטוחה ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), על-פי הוראותיה של החברה.

7.8.7.2 בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.8.7 לשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 7.8.7 לשטר הנאמנות כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 7.8.7 לעיל.

7.8.7.3 עם פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על פי שטר הנאמנות ו/או במקרה בו התקיימו התנאים להסרת כל השעבודים כמפורט בסעיף 7.8.6 לשטר הנאמנות ו/או בו חלף התמורה נטו שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות (כאשר שוויו הבטוחתי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 7.8.4 לשטר הנאמנות), לבקשת החברה, הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, לידי החברה, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

7.8.7.4 בכל עת החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר בהתאם לסעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות (שוויו הבטוחתי של כל נכס מותר ייקבע בהתאם להוראות סעיף 7.8.4 לשטר הנאמנות).⁹

7.8.7.5 מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 7.8.7 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהנכסים המשועבדים והחברה לא העמידה במקומם, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בסעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות.

7.8.7.6 להוראות בדבר הסרת מלוא השעבודים על כלל הנכסים המשועבדים, ראה סעיף, 7.8.18 לשטר.

⁹ הדוח המיידי אודות המכירה, יכלול גם התייחסות האם תמורת המכירה, תופקד באופן זמני עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף תמורת המכירה בנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות המכירה.

7.8.8.1 בכל עת בה תבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור אשר לה משועבדים נכסים על פי סעיף 7 זה, החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה כד') בכל דרך, מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה כד'), ובלבד, שמעבר לעמידת החברה בתנאים המפורטים בסעיף 5 לשטר, לאחר ההרחבה, החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

לצורכי חישוב יחס זה, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד') שיהיו קיימות במחזור באותו מועד, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כד') (רכיב A בהגדרת יחס הלוואה לבטוחה) יכלול גם את סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד') שתונפקנה במסגרת ההרחבה כאמור. ככל שהחברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה, החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות בעקבות הרחבת הסדרה.

7.8.8.2 טרם המכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור), תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתומה על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה גם בתנאי המפורט בסעיף 7.8.8.1 לעיל בצירוף תחשיב ואסמכתא לשביעות רצון הנאמן.

7.8.8.3 במקרה של הרחבת סדרה כאמור, יחולו ההוראות הבאות :

[א] מלוא תמורת הרחבת הסדרה כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה ("תמורת ההנפקה"), תועברנה על ידו, כפי שתורה לו החברה, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון נאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה הנאמן בכתב. לעניין זה, "חשבון הנאמנות" משמע חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר כל זכויות החברה (ככל שקיימות) בו, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו, לרבות בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי החברה, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 18 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. הבנק בו ינוהל חשבון הנאמנות יוותר על זכות עכבון וקיצוץ שהיא בין חשבון הנאמנות ושאר חשבונות הנאמנות על-שם הנאמן המנוהלים אצלו.

[ב] תמורת ההנפקה לא תועבר אל החברה אלא לאחר השלמת שיעבוד הנכסים המותרים הנוספים, ככל שיידרש שיעבוד של נכסים מותרים נוספים בעקבות הרחבה ולאחר שהועברו לידי הנאמן כל המסמכים הנזכרים בסעיף 7.7.3.6 לשטר, בשינויים המחויבים, לשביעות רצון הנאמן וכן לאחר שתמציא החברה לנאמן אישור בכתב בצירוף תחשיב, חתומה על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה ביחס הלוואה לבטוחה לאחר שחרור תמורת ההנפקה.

[ג] החברה תראה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

הוראות כלליות לעניין שעבוד הנכסים המשועבדים

7.8.9

להלן הוראות אשר יחולו על הנכסים המשועבדים :

- 7.8.9.1 מובהר כי השעבוד על הנכס/ים המשועבד/ים שיירשם לטובת הנאמן, לא יחול לגבי המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות. מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או מומש השעבוד על הנכסים המשועבדים או אם התקיימה עילה לפירעון מיידי. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על-ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה, לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.
- 7.8.9.2 החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי מקרקעין משועבדים (בס"ק זה: **"הנכס המשועבד"**), ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') (**"הפעולות המותרות"**), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:
- [א] פעולות השבחה, תכנון, לרבות תב"ע חדשה ו/או שינוי לתב"ע החלה או תחול על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או הוספת שטחים ו/או זכויות, ו/או שינוי חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, מיזוג (או המרה של) זכויות חכירה של החברה המשעבדת עם זכויות הבעלות שלה במקרקעין, רכישת בעלות במקרקעין, יזום, בניה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד רישום השעבוד, ו/או ניצול זכויות עתידיות שטרם קיימות במועד רישום השעבוד), איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע עבודות בניה ו/או הריסה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מנכסי מקרקעין משועבדים).
- [ב] עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיו"ב.
- [ג] השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה המשעבדת, ו/או ביטול שכירות, רשות שימוש ו/או זכות החזקה, באופן מלא או חלקי ו/או עריכת שינויים לגביהם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה המשעבדת.
- [ד] רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק ב' לעיל.
- [ה] ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.
- [ו] התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, ובלבד שכתוצאה מהסכם כאמור, לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו או לאכיפתו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשוניים במקרקעין כלפי הנאמן.
- [ז] מכירה או שחרור או החלפה של נכס משועבד, כולו או חלקו, על-פי הוראות שטר הנאמנות.
- [ח] רכישה ו/או העברה של חלק כלשהו של הנכסים המשועבדים, בין הבעלים של הנכס המשועבד, במקרה שיש כמה בעלים לנכס המשועבד, שישועבד על-ידם, באותם התנאים המפורטים בשטר זה. במקרה של עדכון השיעבוד כאמור תומצא חוות דעת עורך דין וכל מסמך אותו ידרוש הנאמן לשביעות רצונו.
- [ט] כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום בתים משותפים, רישום הערות אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או מחיקתן, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת, רישום זכות בעלות על-שם החברה המשעבדת חלף זכויות חכירה וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, אם וככל שיידרש לעשות כן.

[י] העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה ו/או לחברה משעבדת אחרת, שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה וזאת בד בבד עם העברת הנכס לידיה וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים הרלבנטיים בקשר עם השעבוד האמור, לרבות חוות דעת עורך דין.

[יא] שעבוד הנכס המשועבד, כולו או חלקו, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.8 לשטר.

[יב] חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה המשעבדת, ביחס לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ובעלי אגרות החוב (סדרה כד') בנכס המשועבד לרבות בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר בכפוף לכך שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עורך דין חיצוני - טרם נקיטת הפעולה – בנוסח לשביעות הנאמן, המאשרת כי אין בפעולה כאמור לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור ו/או ביכולת לממשם ו/או ביכולת לאכוף אותם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

מובהר כי הנכסים המשועבדים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת בתנאי שוק לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל - בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין החברות המשעבדות, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת החברות המשעבדות, לפי העניין, לבין צדדים שלישיים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכוננים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה (להלן יחדיו: **"הצדדים השלישיים"**), וזאת מבלי שתהא כל פגיעה בזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בנכס המשועבד לרבות בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה המשעבדת, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה המשעבדת ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה, ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל, ובלבד שכלל שמדובר בפעולה שאינה מצוינת במפורש כפעולה מותרת התקבלה חוות דעת עורך הדין כמפורט לעיל.

7.8.9.3 עוד יובהר, כי נכס מקרקעין יכול להיות כפוף לזכויות רשות מקרקעי ישראל (כמנהלת את קרקעות מדינת ישראל ובשם קרן קיימת ישראל ושל רשות הפיתוח (כבעלים בחלק מהמקרקעין) מכוח חוזה חכירה ומכוח הדין. במקרה כאמור, בהתאם לחוזה החכירה, עשויים להיות מגיעים לרשות מקרקעי ישראל תשלומים, כגון דמי הסכמה בעת מימוש השעבוד ו/או העברת הזכויות בנכס המשועבד אגב מימוש. במקרה של הפרת חוזה החכירה, ככל שיופר, זכאית רשות מקרקעי ישראל לכל הסעדים המגיעים לה על פי דין ועל פי הסכם החכירה האמור, ובכללם ביטול הסכם החכירה.

7.8.10 יצירת שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים

החברה ו/או החברה המשעבדת תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לטובת כל גורם ישראלי, לרבות לטובת החברה, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בכפוף לכל התנאים שלהלן:

7.8.10.1 השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר ;

7.8.10.2 השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בהחלטה רגילה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין פרק הזמן הדרוש לכינוס אסיפה או במקרה שלא אישרו מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') את מימוש השעבוד מדרגה שנייה כאמור ;

7.8.10.3 החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל ;

7.8.10.4 החברה תמסור לנאמן חוות דעת של עורך דין חיצוני של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, המאשרת כי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

יובהר כי החברה תהא זכאית לרשום שעבודים מדרגה שנייה לטובתה לאחר השעבודים מדרגה ראשונה שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בסעיף 7.8.1 לשטר, ובלבד שהתנאים הקבועים בסעיף 7.8.10 זה לשטר יחולו בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה והמצאת אישור עורך הדין החיצוני כאמור לעיל לנאמן.

7.8.11 הכנסות הנכסים המשועבדים

7.8.11.1 בד בבד עם יצירת ובמסגרת שיעבוד על נכס מקרקעין כאמור בשטר זה, החברה המשעבדת תשעבד בשעבוד קבוע ובהמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום את הכנסות הנכסים המשועבדות (ככל שרלוונטי – בהתאם לסוג הנכס שישועבד), ותמסור לנאמן את המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.7.3.6 לעיל. מובהר בזאת כי ככל שישועבד נכס מסוג קרקע או נכס בהקמה, יכול כי במועד יצירת השעבוד טרם נחתמו הסכמים כלשהם מכוחם קמה לחברה המשעבדת הזכות להכנסות לפיכך, השעבוד על הכנסות ייווצר ויירשם מיד לאחר חתימת ההסכם הראשון מכוחו תקום לחברה המשעבדת זכות להכנסות. במקרה כאמור החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד עם חתימת ההסכם הראשון מכוחו קמה לחברה המשעבדת הזכות להכנסות.

בכל הנוגע להכנסות מכל הנכסים המשועבדים (ולמען הסר ספק, לרבות דמי הניהול, ככל שרלוונטי), או כל זכות אחרת הנובעת מהנכסים המשועבדים או שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם, כל עוד לא אירע אירוע הפרה, תהא החברה זכאית לכל הפירות בגין הנכסים המשועבדים, מכל מין ו/או סוג שהוא (וככל שמדובר במניות שישועבדו, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה בגין המניות (ובלבד שלא יהא באופן ההצבעה, כדי להטיל מגבלות על מימוש השעבוד על המניות המשועבדות, ובכלל זה, שלא יהא באופן ההצבעה כדי לגרוע מהזכויות הצמודות למניות המשועבדות מכח תקנון החברה שמניותיה שועבדו), זכויות למינוי דירקטורים, דיבידנדים ומניות הטבה), זכויות לתשלומים כספיים הנובעים מהנכסים, לרבות דמי שכירות או דמי ניהול או כל תשלום שמשולם על ידי שוכרי היחידות או השטחים בנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או זכות שתתקבל חלף נכס משועבד ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור לעיל, והחברה המשעבדת, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, והכל בכפוף לקבוע בס"ק [ב] להלן. בהתאם, כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, כל זכות ו/או תשלום שיתקבל בידי הנאמן בגין אותו נכס המשועבד (ככל שיתקבל) יועבר על ידי הנאמן לחברה או למי שתורה החברה לנאמן.

לעניין זה מובהר כדלקמן :

- [א] השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכסים המשועבדים.
- [ב] כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה בקשר להכנסות הנכסים המשועבדים, למעט כאמור בשטר זה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה לקבלת הכנסות הנכסים המשועבדים לנאמן תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), החברה המשעבדת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה בהכנסות הנכס המשועבד לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות סעיף 7.8.11 זה ובהתאם לסעיף 7.8.10 לשטר והכל כפוף לכך כי לא ייפגעו תוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.
- [ג] כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות אותו נכס משועבד, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר נאמנות זה לרבות פגיעה בתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.
- [ד] כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, לא תהא על החברה המשעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על העמדת אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי. כמו כן, לחברה המשעבדת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

על אף האמור בס"ק [ב] לעיל, החל ממועד קרות אירוע ההפרה ועד למועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, ישמשו הכנסות הנכסים המשועבדים לתפעולם ו/או לניהולם של הנכסים המשועבדים (על ידי הגורם המנהל ישירות את הנכסים המשועבדים) בלבד. משהועמדו אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, ישמשו הכנסות הנכסים המשועבדים לפירעון אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לפעול ללא דיחוי, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד הרלבנטי על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתן לבצע את השינוי כאמור. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים, החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לפעול, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי כאמור לעיל, להעברת והפקדת ההכנסות המשועבדות קרי, חלק החברה בהכנסות הנכס הרלוונטי אשר יהא משועבד לטובת הנאמן אותה עת ישירות, לחשבון הנאמנות.

7.8.11.3 ככל ושועבד נכס מקרקעין (וביחס לקרקע או נכס בהקמה החל מהמועד בו נחתם ההסכם הראשון מכוחו לחברה המשעבדת זכות להכנסות בגין הנכס), החברה תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקשר עם נכס המקרקעין ששועבד, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור, אזי בתוך תקופה של 90 (תשעים) ימים, יתוקן השעבוד בקשר עם ההכנסות המשועבדות מנכס המקרקעין המשועבד, באופן שיכללו גם הסכמים חדשים אלו במסגרת השעבוד האמור (ובכלל זה, את הפרטים אודות הצדדים, מועד החתימה ותקופת השכירות).

7.8.11.4 החברה וכן החברה המשעבדת מתחייבות כלפי הנאמן שלא למשכן ושלא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד ג' כלשהו, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט שיעבוד מדרגה שנייה כמתואר בשטר הנאמנות.

7.8.11.5 מובהר כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר, מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקות בכל חברה משעבדת (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שיעבוד של כל או חלק מהמניות של כל חברה משעבדת) ו/או בהחזקותיה בכל חברה בת שלה וזאת כפוף להוראות שטר הנאמנות.

7.8.12 שעבוד תגמולי ביטוח

7.8.12.1 שעבוד נכס מקרקעין לטובת הנאמן יכולול ויחול גם על תגמולים הנובעים מביטוח, באופן שישועבדו ויומחו לנאמן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובהמחאות זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, זכויותיהן של החברות המשעבדות, לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש מהסוג הרלוונטי (כל אחת מפוליסות הביטוח תכונה להלן: "**פוליסת הביטוח**" או "**הביטוח**"):

[א] לגבי נכס מניב - פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

[ב] לגבי נכס בהקמה - פוליסת ביטוח מסוג "עבודות קבלניות" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

[ג] לגבי "קרקע" - לא תירכש פוליסת ביטוח (למעט ביטוח צד ג' אשר הזכויות מכוחו לא ישועבדו לטובת הנאמן), עד למועד בו ישתנה סיווג הנכס ל"נכס בהקמה" ויירכש לו הביטוח המפורט בס"ק [ב] לעיל.

החברה ו/או החברה המשעבדת תרכוש ותחזיק בתוקף פוליסת ביטוח כאמור לנכס המשועבד ("**הרכוש המבוטח**") בערך כינון מלא אשר תחודש מעת לעת, כך שיישמר רצף ביטוחי, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס הרלוונטי, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו במבנים שעל המקרקעין על ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה מציינת כי נכון למועד חתימת שטר זה, פוליסת הביטוח הינה פוליסה אשר

משותפת לכלל הנכסים של החברה וכי אין בכך כדי לגרוע מזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח כמפורט בשטר זה (בהשוואה לביטוח שאינו כחלק מפוליסה משותפת כאמור).

7.8.12.2

החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף ביחס לרכוש המבוטח בלבד, בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה ו/או לחברה המשעבדת בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה או לחברה המשעבדת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים, מובהר כי אין בשטר נאמנות זה כדי למנוע מהחברה המשעבדת לקבל את יתרת האחוזים הנותרים מתגמולי הביטוח אשר אינם משועבדים לטובת הנאמן. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן רשאי להסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו.

לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה לסך המהווה 5% משווי הנכסים המשועבדים או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס משועבד יהא בהתאם למנגנון קביעת שווי בטוחות לנכס מקרקעין כאמור בסעיף 7.8.4 לשטר הנאמנות.

עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה המשעבדת על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשיעור רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או החברה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיוסכם בין החברה ו/או החברה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס החברה או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שיעבוד הרכוש המבוטח וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו מיד לאחר היוודע למבטח על קרות האירוע, על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות הודעה בדואר אלקטרוני 30 יום מראש) או אי הארכתה מקום בו זה נדרש, תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על אירוע הפרה.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור (אך לא במקרה של ירידה בהיקף הכיסוי) על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 7.8.5 לשטר הנאמנות, וזאת בתוך 60 יום מהמועד בו פקע או יתבטל הביטוח האמור, המוקדם מבין שני המועדים.

כל חברה משעבדת בחתימתה בשולי שטר נאמנות זה מתחייבת, בין היתר, ליצור את השעבודים האמורים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), ביחס לנכסים המשועבדים הרלוונטיים לה.

7.8.13 הוראות כלליות נוספות

7.8.13.1 השעבוד ירשם ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר כפי שיידרש על פי דין לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) ובשעבוד נכסי מקרקעין ומניות גם בפנקסים הרלוונטיים כנדרש על פי הדין.

7.8.13.2 במידת הצורך וככל ששועבדו לטובת הנאמן מניות הרשומות למסחר בבורסה, ולבקשת החברה, ימציא הנאמן לחברה כתב מינוי (Proxy) המייפה את כוחה של החברה המשעבדת להצביע בשמו ובמקומו של הנאמן, בגין המניות המשועבדות, באסיפות כלליות מכל סוג שהוא ובכל אסיפה נדחית של אסיפות אלה לרבות באמצעות כתבי הצבעה, הצבעה אלקטרונית או בכל דרך אחרת על פי דין. כתב מינוי זה יהא בתוקף החל ממועד שעבוד המניות או בקשת החברה לקבלת האישור כאמור והוא יהא ניתן לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה, רק לאחר קבלת החלטה כדין בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידית או מימוש בטוחות או בדבר מינוי כונס נכסים למימוש השעבוד, לפי המוקדם. לשם הבהרה, הבעלות על המניות תישאר על שם החברה המשעבדת בכל תקופת השעבוד.

7.8.13.3 לחברה הזכות לבטל את השעבודים שנוצרו על פי סעיף 7.8 זה, בכפוף לכך בו העילה לפירעון מיידית בסעיף 10.1.7 להלן אינה מתקיימת ולא מתקיימת עילה אחרת, על פי שטר נאמנות זה, להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידית ו/או למימוש בטוחות, והכל במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים כפי שייבחן במועד הבדיקה על פי הדוחות הכספיים לבדיקה. החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי המפורט בסעיף 7.8.13.3 זה (ככל שרלוונטי) בצירוף חישובים רלוונטיים ואסמכתאות רלוונטיות לשביעות רצון הנאמן. עם ביטול השעבודים יחולו הוראות סעיפים 7.1.2 – 7.1.3 (כולל) לעיל מחדש, וכן תשוב לחול העילה לפירעון מיידית ו/או למימוש בטוחות שבסעיף 10.1.7 להלן.

7.8.13.4 הנאמן יהיה חייב לחתום על כל מסמך לשם יישום סעיף 7.8.13 זה לרבות מסמכי שעבוד, מסמכי שחרור שעבוד, כתב מינוי (Proxy), החלפת שעבודים וכיוצא בזה שיהיה בנוסח לשביעות רצונו ללא אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

- 7.8.13.5 החברה תודיע בדוח מיידי 14 ימים מראש על כל יצירת ורישום שעבוד כאמור לטובת הנאמן עבור בעלי אגרות החוב, שינוי בשעבוד, שחרור שעבודים ועל תקפותם או השעיית תקפותם של הוראות סעיפים קטנים 7.1.2 - 7.1.3 כולל לעיל. במסגרת הדוח המיידי האמור תיתן החברה מידע בקשר לנכס המשועבד לפי הוראות החוק, לפי הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת על פי דין, ביחס לנכסים משועבדים בצירוף הערכת שווי של הנכס המשועבד (ועדכונה, ככל שיידרש), הכל לפי העניין. יובהר כי הגילוי במהלך חיי אגרות החוב אודות הנכסים המשועבדים ייעשה בהתאם להוראות הדין (לרבות הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת על פי דין).
- 7.8.14 החברה תכלול מידע בדוח תקופתי אודות הנכסים המשועבדים בהתאם לגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת, כל עוד הינם משועבדים להבטחת התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 7.8.14.1 במקרה של יצירת שעבודים קבועים על נכסי החברה המשעבדת תמציא החברה לנאמן מסמכים ואישורים כמפורט בסעיף 7.7.3.6 לשטר ובמקרה של שעבוד נכס מקרקעין גם מסמכים המעידים על רישום השעבוד בפנקסי המקרקעין הרלוונטיים כנדרש על פי הדין, בשינויים המחויבים, ובין היתר תתייחס חוות דעת עורך הדין הנזכרת בסעיף 7.7.3.6 לשטר למהות הזכויות של החברה המשעבדת בנכס המשועבד.
- 7.8.14.2 ככל שחברה משעבדת כלשהי (שאינה החברה), תשעבד נכס, אחד או יותר, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב לגבי אותה חברה משעבדת יחולו איזו מהעילות לפירעון מיידי המופיעות בסעיפים 10.1.2 עד 10.1.6 (כולל), 10.1.16, 10.1.20 ו-10.1.21 להלן ("האירועים המטרידים"), מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:
- [א] להודיע לנאמן, באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על קיומו של איזה מהאירועים המטרידים, וזאת, מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על פי דין.
- [ב] על החברה יהא לשעבד נכס חלופי ו/או נכסים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על ידי החברה המשעבדת, לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 7.8.5 לעיל כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, וזאת בתוך 90 יום ממועד קרות אירוע מטריד. היה ועד תום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהיה באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי.
- 7.8.14.3 בנוסף, מובהר בזה לגבי כל חברה משעבדת (שאינה החברה), למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:
- [א] שעבוד נכסים המשועבדים על ידי חברה משעבדת (שאינה החברה) יוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ולא יהיה בחתימת החברה המשעבדת (שאינה החברה) על מסמך התחייבות החברה המשעבדת המצ"ב **כנספח א'** לשטר זה בכדי להטיל על החברה המשעבדת (שאינה החברה), אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכסים המשועבדים, לא יחולו על החברה המשעבדת (למעט החברה) כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.
- [ב] למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי חברה משעבדת שאינה החברה, ישמש למילוי כל התחייבויות חברה משעבדת (למעט החברה) על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה המשעבדת (למעט החברה) מכוח שטר הנאמנות.

- [ג] לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי חברה משעבדת (שאינה החברה), הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברה משעבדת (למעט החברה) (NON RECOURSE), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת (למעט החברה) ו/או מבעלי המניות שלה (למעט החברה) לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים.
- 7.8.14.4 מובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על פי שטר הנאמנות.
- 7.8.14.5 עוד מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 27 לשטר, בשינויים המחויבים.
- 7.8.15 מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות שבה יהיו רשומים, ככל שיהא רלוונטי. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחלפת הנכסים המשועבדים (ושחרור השעבודים המוטלים עליהם) כמפורט בסעיף 7.8 לעיל. קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן וריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- 7.8.16 מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לצורך פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד ביחס ההלוואה לבטוחה. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס ההלוואה לבטוחה, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- 7.8.17 יובהר כי כספים כאמור המופקדים בחשבון הנאמנות, יחשבו כ"פיקדון כספי" כהגדרתו בסעיף 7.8.5.2 לשטר.
- 7.8.18 החברה תהא רשאית להסיר את כל השעבודים על כלל הנכסים המשועבדים (כך שאגרות החוב תחזרנה להיות לא מובטחות) בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:
- א. החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שבסעיפים 7.1.1 עד 7.1.3 לעיל וזאת על-פי הדוחות הכספיים לבדיקה האחרונים שפורסמו עובר למועד בקשת החברה לשחרור השעבודים.
- ב. נכון למועד בקשת החברה לשחרור השעבודים לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.
- ג. החברה מסרה לנאמן בקשה בכתב לשחרור השעבודים אליה צירפה אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה בתנאים שבס"ק א' ו-ב' לעיל.
- בהתקיים התנאים המפורטים לעיל ולאחר שתימסר לנאמן בקשת החברה על צרופותיה, הנאמן יהיה חייב לחתום על כל מסמך לשם שחרור השעבודים.

עם ביטול השעבודים יחולו הוראות סעיפים 7.1.2 ו-7.1.3 לעיל מחדש (לרבות כל הוראות שטר זה הרלוונטיות להוראות סעיף 7.1.2 ו-7.1.3 לשטר).

רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי חברת בת של החברה ו/או על-ידי תאגיד בשליטת החברה

8.1 החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת (בבורסה ו/או מחוצה לה) אגרות חוב מתוך אגרות החוב שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (ובכפוף לכל דין, ממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תפרסם דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב שבוצעה על-ידיה כאמור, וכן תודיע לנאמן בכתב על כך.

8.2 חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במשרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן - "מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מזכותם של צדדים אחרים לרכוש אגרות חוב כאמור). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה (אלא בכפוף לכללי הבורסה), וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. בנוסף, כל עוד תהיינה אגרות החוב כאמור בבעלות מחזיק קשור, הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תימננה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה.

8.3 אין באמור בסעיף זה לעיל 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.

8.4 על אף האמור לעיל, החברה לא תהא רשאית לבצע רכישה של אגרות חוב (סדרה כד') כאמור בסעיף 8 זה לעיל וכן מתחייבת החברה לפעול לכך שחברה בת שלה ו/או חברה קשורה שלה לא תבצע רכישה של אגרות החוב (סדרה כד') כאמור, כל עוד החברה תמצא בהפרת שטר הנאמנות עקב אי עמידה באיזו מההנחיות הפיננסיות הכלולות בו אלא אם כן התקבלה החלטה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בהחלטה מיוחדת.

פדיון מוקדם של אגרות החוב

פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה כד') מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, החברה תאפשר פדיון מוקדם כאמור של הסדרה בשל מחיקה מרישום למסחר בה כאמור לעיל, ותפעל כדלקמן:

[א] תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

[ב] מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה כד'), 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.

[ג] במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה כד') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוה מבין הקבוע בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, לעניין הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, כאשר בקשר עם שווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות) ילקח מועד החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה ממסחר חלף מועד החלטת דירקטוריון החברה בדבר פדיון מוקדם.

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

[ה] פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

9.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת אך לא לפני שישים (60) יום מהמועד בו ירשמו אגרות החוב (סדרה כד') של החברה למסחר, להעמיד את אגרות החוב (סדרה כד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה כד') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה).

במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה כד'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת סעיף 9.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 9.2 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי ככל שיום האקס לתשלום ריבית יחול בתקופת הדגימה, אזי סכום הריבית לתשלום בלבד יופחת משערי הנעילה שחלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית כאמור;

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה כד') כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, כהגדרתה להלן, בתוספת ריבית בשיעור של 0.8%, בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה כד') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית, בשיעורה במועד הפדיון המוקדם, לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד ליום הקודם למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה כד') ("**החלופות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה**").

תדירות הפדיון המוקדם ביוזמת החברה לא תעלה על אחת לרבעון. נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור, או, כפי שיהא קבוע בתקנון הבורסה מעת לעת. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "**רבעון**" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרס, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר ואוקטובר – דצמבר.

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מהסכום האמור ובלבד שלא תבצע פדיון כאמור יותר מפעם אחת בשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדוח המיידי. הדוח המיידי יפורסם לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם.

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

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

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי מסחר, המסתיימת שני (2) ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי הצמודות למדד המחירים לצרכן שנושאות ריבית קבועה, ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשיך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה כד') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת של אגרות חוב ממשלתי בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור במועד הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה וסדרה אחת של אגרות חוב ממשלתי בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת אגרות של אגרות החוב (סדרה כד') שבמחזור במועד הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה.

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

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

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

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

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

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) מבין החלופות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, כהגדרת המונח לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין הערך ההתחייבותי, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון (לצורך חלופה ב"ק א' דלעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא, 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב-0.8%.

לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר פרסום הדוח המידי בדבר הפדיון המוקדם כאמור לעיל, החברה תעביר אישור לנאמן בחתימת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן, בדבר סכום הפדיון המוקדם.

העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

10.

בקורות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

10.1

10.1.1 החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, אולם ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי, או לנקוט בצעדים כלשהם, בשל כך, רק אם ההפרה לא תוקנה עד תום תקופה של חמישה (5) ימים ממועד ההפרה (במקרה של אי פירעון במועד), או עד תום תקופה של ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההפרה (במקרה של אי קיום התחייבות מהותית אחרת). יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 7.1.1 ו/או 7.1.2 ו/או 7.1.3 לשטר הנאמנות, יחולו הוראות סעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות.

10.1.1

10.1.2 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.15 לשטר) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על-פי חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על-ידי החברה או כלפי על-פי דין או ימונה כל בעל תפקיד דומה מכוח חוק חדלות פירעון או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

10.1.2

10.1.3 אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.3

10.1.4 אם יוטל עיקול, ימומש שעבוד, או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או תבוטל הפעולה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או בוצעה הפעולה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים או פעולות שהוגשו או ניתנו או בוצעו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.4

"עיקר נכסי החברה" בסעיף 10.1.4 זה, משמע נכס או מספר נכסים שסכומם או שסכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) על המצב הכספי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

10.1.5 אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 10.1.4 לעיל) או צו דומה על-פי הדין החל על החברה לרבות על פי חוק חדלות פירעון.

10.1.6 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין לחברה לרבות על פי חוק חדלות פירעון או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.4 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי נאמן זמני, כמשמעו בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין, לרבות על פי חוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, לחברה או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.4 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לצו מינוי כונס נכסים זמני או מינוי נאמן זמני או ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.7 החברה לא עמדה בהתחייבויותיה שבסעיפים 7.1.1 או 7.1.2 או 7.1.3 לשטר זה במועדים הקבועים בסעיף 7.1.4 לשטר זה.

10.1.8 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה כד'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו התחייבות מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

10.1.9 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה כד') במועדן.

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

10.1.11 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

10.1.12 אם אגרות החוב (סדרה כד') נמחקו מהמסחר בבורסה.

- 10.1.13 (1) אם הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי, ככול שנרשמה) שהנפיקה החברה; או (2) אם הועמד לפירעון מיידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, בלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ובלבד שכלל שמדובר בחוב כאמור בס"ק זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת) לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכס/ים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו- (ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה¹⁰.
- 10.1.14 אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה כד') ירד מתחת לדירוג Baa3 של חברת מידרוג בע"מ או (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת מעלות (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף). מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי שטר נאמנות זה, יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין סעיף זה.
- 10.1.15 אם בוצע מיזוג (בכל דרך שהיא) של החברה עם חברה אחרת, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד').
- 10.1.16 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.15 לשטר ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה כד') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ולא בהסכמתה) או בקשה לפי חוק חדלות פירעון (לא בהסכמת החברה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

¹⁰ בתקופת חגי תשרי מניין הימים יהיה 30 ימי עסקים ולא 45 ימים כאמור בסעיף זה.

- 10.1.17 אם המסחר באגרות החוב (סדרה כד') בבורסה הושעה על-ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.
- 10.1.18 אם אגרות החוב (סדרה כד') תפסקנה להיות מדורגות, על-ידי כל החברות המדרגות, לתקופה העולה על שישים (60) יום עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברות המדרגות ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על-ידי החברות המדרגות במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברות המדרגות, כסיבות וכנסיבות שהינן בשליטת החברה.
- 10.1.19 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- 10.1.20 אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תפסיק את תשלומיה.
- 10.1.21 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
- 10.1.22 אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן.
- 10.1.23 במקרה של העברת שליטה בהתאם לכל התנאים המצטברים להלן, אשר לא אושרה מראש בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בהחלטה רגילה:
- "העברת שליטה"** לעניין סעיף זה - כל פעולה שכתוצאה ממנה אף לא אחד מבין בעלי השליטה בחברה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגיד/ים בשליטתם, יימנו על בעלי השליטה בחברה, וגם, כתוצאה מהעברת השליטה, בתוך שלושה (3) חודשים לאחר העברת השליטה כאמור, דירוג החברה הורד ויהא נמוך בשתי דרגות מדירוג החברה כפי שהיא ערב העברת השליטה.
- ואולם: (1) אם בעלי השליטה בחברה ירדו בהחזקותיהם, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגיד/ים בשליטתם, וכל עוד לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שמחזיקים בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין בזכויות ההצבעה בחברה בשיעור הגבוה משיעור זכויות ההצבעה שתוחזקנה על-ידי בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, לא יראו בכך כהעברת שליטה בחברה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. יצוין כי ככל והשליטה תהא במתכונת של דבוקת שליטה, הרי שבעלי השליטה יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בלמעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של דבוקת השליטה; או (2) אם העברת השליטה הינה כתוצאה משינוי חקיקה ו/או כתוצאה מירושה על-פי דין ו/או העברה לנעבר מורשה כהגדרתו להלן ו/או למי מבעלי השליטה האחרים לא יחשב הדבר העברת שליטה ולא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- בסעיף 10.1.23 זה, **"שליטה"** ו-**"החזקה"**, לרבות **"החזקה ביחד עם אחרים"** - כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך; **"נעבר מורשה"** - משמע - קרוב של מי מבעלי השליטה ו/או כל תאגיד בשליטת קרובו ו/או נאמנות אשר הנהנים העיקריים בהם הם מי מהאמורים לעיל ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בהם, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל; ו-**"קרוב"** - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- יודגש כי - העילה הקבועה בסעיף 10.1.23 זה, תבטל ולא יהא לה כל תוקף, במועד שבו יועברו בירושה (חו"ח) מניות החברה המוחזקות על ידי אחד מבעלי השליטה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, היינו, עילה זו לא תהווה יותר עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

- 10.1.24 בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') מראש, בהחלטה רגילה; לעניין ס"ק זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" פירושה מכירת נכסים של החברה ו/או חברות מאוחדות, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. "שליטה" בסעיף 10.1.24 זה, משמעה – החזקה של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בתאגיד הרלבנטי.
- אך למעט מכירה אשר החברה תדווח לגביה בדוח מיידי כי בכוונתה לעשות שימוש במרבית התמורה בגינה, בתוך תקופה של שישה חודשים ממועד השלמת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחומי פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור.
- 10.1.25 אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה כד') או של שטר הנאמנות, או אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באגרות החוב (סדרה כד') או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, וההפרה כאמור לא תוקנה בתוך ארבעה-עשר (14) ימים.
- 10.1.26 במקרה שהחברה תבצע חלוקה שלא בתנאים הקבועים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות.
- 10.1.27 במקרה בו תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.
- 10.1.28 אם חלו אילו מהאירועים המטרידים (כהגדרתם בסעיף 7.8.14.2 לשטר) בקשר עם חברה משעבדת, והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על ידי אותה חברה משעבדת בתוך התקופה המנויה בסעיף 7.8.14.2 לשטר.
- 10.1.29 אם החברה תפר את התחייבותה הקבועה בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות.
- 10.1.30 אם החברה תפר את התחייבותה הקבועה בסעיף 7.7 לשטר הנאמנות.
- 10.1.31 אם החברה הפרה את אחת מההוראות המהותיות בסעיף 7.8 לשטר, ככל שהועמדו נכסים משועבדים לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף 7.8 לעיל וכל עוד לא הוסרו/ השעבדו/ים מהנכסים המשועבדים/ים.
- 10.2 בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- [א] הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') אשר על סדר יומה העמדת אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות.
- [ב] נקבעה בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.
- [ג] מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בס"ק [ו] להלן).

[ד] במקרה בו עד מועד כינוס האסיפה כאמור לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדבר העמדתן לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בס"ק [ז] להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') ו/או לפעול למימוש בטוחות ובלבד שנתן לחברה הודעה של 15 ימים על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו והכל בכפוף להוראות ס"ק [ב] לעיל. ואולם, הנאמן או המחזיקים באגרות החוב (סדרה כד') לא חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות או תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד').

[ה] העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור יישלח על-ידי מזמן האסיפה לחברה מיד עם פרסום המודעה על זימונה ויהווה הודעה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה תפרסם דוח מיידי בדבר הזימון לאסיפה כאמור.

[ו] הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין הימים האמורים בס"ק [ג] לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב, אך בכל מקרה לא ייעשה כן הנאמן ללא הודעה קודמת לחברה והכל בנסיבות העניין (ומבלי לגרוע מזכות הנאמן לקצר את המועדים כאמור בסעיף זה לעיל).

[ז] החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה כד') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים המחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים המחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה כאמור.

[ח] מובהר בזאת, כי חובות הנאמן לפי סעיף 10.2 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו, בין מכוח פרסומים פומביים אותם פרסמה החברה ובין מכוח הודעת החברה שתשלח אליו בהתאם להוראות שטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ו/או בזכויות הנאמן על-פי כל דין.

[ט] אין בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד שיש למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') מכח שטר הנאמנות ו/או הדין.

10.3 לעניין מינוי נציגות דחופה, ראה ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

11. תביעות והליכים בידי הנאמן

11.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה שנתקבלה בהחלטה רגילה, וללא מתן הודעה לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות ולא מכח סעיף זה.

11.2 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים באגרות החוב בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים כאמור בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כמו-כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות של המחזיקים כאמור לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, בהתאם לאמור לעיל.

- 11.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על-מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים.
- 11.4 במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, יבחן הנאמן את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ויפעל להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה ביותר; מבלי לגרוע מסמכויותיו ומחובותיו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך או על פי שטר הנאמנות, רשאי הוא, לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 35(ד1) לחוק ניירות ערך כפי שתהיינה מעת לעת.
- 11.5 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים באגרות החוב (סדרה כד'), בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.
- 11.6 כונסה אסיפת מחזיקים כאמור לעיל, והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.
- 11.7 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי.
- 11.8 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן, המוקנית לו בזאת, לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, ולאחר מכן לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.
12. **נאמנות על התקבולים**
- כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:
- תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות החוב, וישתמש ביתרה, **ראשית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 לשטר הנאמנות); **שנית** – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.4.1.2 לשטר הנאמנות מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.4.1.2 לשטר הנאמנות כפי חלקם היחסי;
- היתרה תשמש, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, אלא אם תתקבל החלטה שונה במסגרת החלטה מיוחדת מראש ובכפוף להוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת:

ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית (לרבות ריבית הפיגורים ככל שתהיה) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שנית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, ובכפיפות לתנאי ההצמדה, וזאת פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שלישית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב בכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **רביעית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב בכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ייעשה בהתאם להוראות הדין. הנאמן יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה.

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או הוצאות 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.

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

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דוח מיידי בו יפורטו מטרותיו והסכום ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

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

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

למרות האמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 12 לשטר הנאמנות ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור לעיל, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח ("הסכום המינימאלי"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 18 לשטר הנאמנות.

לכשתגונה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימאלי או במועד הקרוב הקבוע לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (לפי המוקדם מביניהם), אף אם הסכום שנצבר בידי הנאמן פחות מהסכום המינימאלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הסכום שנצבר בידיו כאמור, וזאת בכפוף להוראות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), לפי החלטה ברוב רגיל שתתקבל על-ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, אף אם סכומם עומד על פחות מהסכום המינימאלי ואף אם טרם הגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה כד') וזאת בכפוף להוראות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות בדבר סדר קדימות חלוקת כספים שיתקבלו בידי הנאמן ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים, כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר התקבלותם, אף אם בידי הנאמן הצטבר סכום הנמוך מהסכום המינימאלי. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסכום המינימאלי.

הודעה על חלוקה

14.

הנאמן יודיע למחזיקים על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 12 ו-13 לשטר הנאמנות, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 26 לשטר הנאמנות.

לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו המחזיקים זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב (סדרה כד'), אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם, להם כאמור.

14.2

הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן

15.

סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע לתשלום ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

15.1

- 15.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 לשטר הנאמנות. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 לשטר הנאמנות. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 18 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכו'), וכל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.
- 15.3 בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו, על פירותיהם, לחברה, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכו'), והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על-פי שטר הנאמנות, עבור המחזיק, עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 15 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.
- 15.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות 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.
16. **קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב**
- 16.1 קבלה מאת מחזיק או אסמכתא של בנק המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה ששולמו לו על-ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בה.
- 16.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיק אגרות החוב תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב.
- 16.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.
17. **תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי**
- 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.
- בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בבנק/ים, בשמו או בפקודתו, בפקידונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל – ובלבד שמדורגים לפחות בדירוג המקביל לדירוג של בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי לישראל בע"מ או שמדורגים לפחות בדירוג של AA, לפי הגבוה מביניהם, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, בהתאם לשיקול דעתו ובתיאום עם החברה. 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 הנאמנות, לפי העניין.

התחייבויות החברה כלפי הנאמן

19.

החברה מקבלת על עצמה, כלפי הנאמן, את ההתחייבויות הבאות כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן :

19.1 החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתהיה) והפרשי ההצמדה על-פי תנאי אגרות החוב (אם וככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ושטר זה.

19.2 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה.

19.3 להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

19.4 לתת, ולהורות לרואי החשבון וליועציה המשפטיים (מבלי לגרוע מזכויות וסעדים העומדים לרשות החברה על פי דין, לרבות חיסיון) לתת, לנאמן ולרואי חשבון, עורכי דין או יועצים אחרים מטעמו, בתוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן (וביחס למסמכים שמצויים ברשות החברה או שהחברה יכולה להכניס, בתוך שבעה (7) ימי עסקים), כל אינפורמציה שתהיה דרושה באופן סביר, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, לשם הגנת המחזיקים בנוגע לכל הנתונים הקשורים בעסקיה או נכסיה (בכפוף להוראות כל דין ולהתחייבות היועצים מטעמו של הנאמן לשמירת סודיות כלפי החברה בנוסח המקובל על החברה).

19.5 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדה, כנדרש על-פי דין ולאפשר לנאמן לא יאוחזר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו לעיין בכל אותם פנקסים.

19.6 לזמן את הנאמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (ללא זכות הצבעה). יובהר כי פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות כאמור במגנ"א, יחשב כזימון הנאמן לצורכי שטר זה.

19.7 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים, כמפורט בסעיף 31 לשטר הנאמנות.

19.8 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס לכל מקום שבו ימצאו נכסיה המושועבדים לנאמן בהתאם להוראות סעיף 35(ב)(2) לחוק ניירות ערך, בכל זמן סביר, לשם בדיקתם, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

19.9 למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן (וביחס למסמכים שמצויים ברשות החברה או שהחברה יכולה להכניס, בתוך שבעה (7) ימי עסקים), לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות והרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים.

- 19.10 למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק ניירות ערך וכן כל מסמך ו/או אישור ו/או מידע שיידרש על ידי הנאמן באופן סביר לצורך קיום הוראות סעיף 35(ב) לחוק ניירות ערך.
- 19.11 לדווח בדוח מיידי, ללא דיחוי, בשם הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר לה בכתב על-ידי הנאמן שעניינו אגרות החוב ו/או הנאמנות בגין לפי שטר זה.
- 19.12 הנאמן מתחייב בזאת לשמור כל מידע שיקבל מהחברה כאמור לעיל ושיקבל על-פי כל דין, כפי שיהיה מעת לעת, בסודיות, ולא לעשות בו כל שימוש אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר זה או לפי צו של בית משפט.
- 19.13 באם תחדל החברה להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, מתחייבת החברה למסור לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה¹¹ מתאגיד כאמור או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו כאשר כל דוח יחתם על ידי מנכ"ל החברה ונושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה.
- 19.14 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב (סדרה כד') על-ידי החברה או חברה בת של החברה, כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות. יובהר כי דיווחים של החברה במערכת המגני"א בדבר רכישת אגרות חוב כאמור ייחשבו כמסירה לנאמן.
- 19.15 למסור לנאמן, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד דרישתו בכתב של הנאמן, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') שולמו במועדים ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 19.16 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.4 לעיל) וכן בכל מקרה בו מונה לעיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.4 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת העיקול ו/או ביטול פעולת ההוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול המינימי כאמור.
20. **התחייבויות נוספות**
- 20.1 לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות, 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:
- 20.1.1 תפרע 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 שבעה (7) ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי וזאת בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום עם הבורסה.
- 20.1.2 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.
- 20.1.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן באופן סביר לשם יישום הוראות שטר זה.

¹¹ קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחשבון במשרד האוצר, כפי שיהיה מעת לעת.

21. **הסכמים אחרים**
 בכפוף להוראות הדין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עסקאות עימה במהלך הרגיל של עסקיו.
22. **שכר הנאמן**
 לפירוט אודות שכר וכיסוי הוצאות הנאמן ראה התוספת הרביעית לשטר הנאמנות.
23. **סמכויות מיוחדות**
- 23.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.
- 23.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה וכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או אי נקיטת פעולה שבוצעו על-ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל בזדון או ברשלנות או בחוסר תום לב או בניגוד להוראות שטר נאמנות זה. החברה תישא במלוא עלות העסקת היועצים כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ימסור לחברה, זמן סביר מראש, הודעה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה (או שלוח, לרבות בא כוחו) או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של היועץ ומטרת מינויו, ובלבד שעלות שכרם של היועצים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל, ושהיועצים האמורים יצהירו כלפי הנאמן במסגרת הצעתם כי אינם מצויים בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. למעט ביחס למינוי בא כוח לנאמן, הנאמן יעביר לחברה רשימה של לא יותר משלושה מומחים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כשלוחים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב פעולות הנדרשות לביצוע לדעתו של הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), לרבות באמצעות מומחים ויועצים כאמור. סך הסכומים בהם תישא החברה בגין האמור לעיל לא יעלה על סכום סביר ומקובל בהתאם לנסיבות העניין.
- 23.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.
- 23.4 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על-מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנס אותה.
- 23.5 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה אלא על-פי הסמכויות אשר הוקנו לו בשטר זה.
- 23.6 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין.

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן, מייד עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא אותו מינוי ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, בצירוף הנימוקים שינתנו בתוך 5 ימי עסקים.

שיפוי הנאמן

25.

25.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

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

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

והכל בתנאי כי:

25.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום לו זכות כאמור;

25.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

25.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

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

זכויות השיפוי על-פי סעיף 25.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לשיפוי 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 בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לשטר הנאמנות, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה - מן החברה, בגין כל אחריות לנזק ו/או הפסד ו/או להוצאה שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או 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 יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות), 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 בסעיף 25.2 זה לעיל, 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.
- ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לפרק ה'1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה כד') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.
- 25.3 'הזכאות לשיפוי':
- 25.3.1 **תחול על החברה** בכל מקרה ש-(1). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר 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 לשטר הנאמנות) בכל מקרה ש (1). הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2). אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 25.3.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 25.6 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכאות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 25.3.1 לשטר.
- 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; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:
- 25.4.1 הכספים יגבו באופן הבא:
- 25.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית אז מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות;
- 25.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את הריבית השנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 25.7 לשטר הנאמנות.

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

25.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור וכדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

25.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

26. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') תינתן על-ידי דוח מיידי במערכת המגנ"א, כאשר הנאמן יהא 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, תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני (2) עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל אחד מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם (ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון במרשם). כל הודעה שנשלחה כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר.

כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה, או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת (לרבות כתובת דואר אלקטרוני) עליה יודיעו הצדדים בכתב, או - גם באמצעות שיגורה בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) או באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

העתקים מהודעות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') יישלחו על-ידה גם לנאמן, והעתקים מהודעות שיתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') יישלחו על-ידו גם לחברה.

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

[1] אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינוי מועדי וסכומי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, ולעניין שינויים בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (לרבות שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות), שינוי שיטת ההצמדה של אגרות החוב, בהתניות הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות זה, במגבלות על הרחבת סדרה, במגבלות על חלוקה, במגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה כאמור בשטר זה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, בהוראות הנוגעות לשעבודים למעט הוראות בעלות אופי טכני ו/או שנדרשות על פי דין ו/או הנחוצות להוציא לפועל את רישום השעבודים על פי הוראות שטר הנאמנות, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו והכל ביחס להוראות הקבועות בשטר נאמנות זה.

[2] מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.

[ב] בנוסף לאמור בס"ק [א] וכפוף להוראות כל דין:

[1] למעט לגבי שינוי מועדי וסכומי התשלומים על-פי אגרות החוב, שינויים בשיעור הריבית שלהן (לרבות שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות), שינויים בשיטת ההצמדה של אגרות החוב, במגבלות על הרחבת סדרה, במגבלות על חלוקה, במגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה כאמור בשטר זה, בהוראות הנוגעות לשעבודים למעט הוראות בעלות אופי טכני ו/או שנדרשות על פי דין ו/או הנחוצות להוציא לפועל את רישום השעבודים על פי הוראות שטר הנאמנות, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, והכל ביחס להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה כד'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

[2] הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על-ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') כאמור לעיל, לא יהא אחראי הנאמן בגין פעולה זו ובלבד שפעל בתום לב ובלא התרשלות.

[ג] החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה כד') הודעה בכתב על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בס"ק [א] ו-[ב] [1] לעיל, בסמוך לאחר ביצועו.

[ד] כל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה כד'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה כד') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה כד'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור, בתעודות אגרות החוב שימסרו לה.

[ה] בנוסף לאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות, למעט שינוי שיטת ההצמדה, כפי שמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

28. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה כד') על-פי דין ("המרשם"), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם (בכל זמן סביר) ובו יירשמו כל המחזיקים הרשומים, כפי שיהיו מעת לעת, וכן פרטים נוספים, כקבוע בסעיף 35 לחוק ניירות ערך. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה במצטבר על שלושים (30) ימים בשנה.

המחזיק באגרות החוב יהיה רשאי לעיין ברישומיו במרשם בכל זמן סביר, כל עוד הוא מחזיק באגרות החוב. כמו-כן, הנאמן יהיה רשאי לעיין במרשם בכל זמן סביר.

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 המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

29. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

29.1 כהונת הנאמן תסתיים במקרים הנקובים בחוק ניירות ערך ועל-פי תנאיו.

29.2 היה והסתיימה או פקעה כהונתו של הנאמן, הנאמן ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), ברוב רגיל.

29.3 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, 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.

29.4 החל ממועד הנפקת אגרות החוב יערוך ויפרסם הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בהתאם להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שיותקנו מכוחו.

29.5 החלטה בדבר סיום כהונתו של הנאמן תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מכלל הקולות של המשתתפים והנמנים בהצבעה, למעט הנמנים.

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

הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

30. אסיפות של המחזיקים

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

31. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל זמן שאגרות החוב נשוא הנאמנות הינן במחזור וטרם נפרעו במלואן :

31.1 לא יאוחר מתום חמשה-עשר (15) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כד') על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרה כד' העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

31.2 דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים של החברה, מיד עם פרסומם ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך גם במקרה בו החברה תחדל להיות תאגיד מדווח. פרסום דוחות אלו במערכת המגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן.

31.3 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תעביר החברה לנאמן אישור בכתב חתום כדין על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו, למיטב ידיעתה, החברה לא הפרה שטר זה לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב (סדרה כד'), וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בתקופה הנ"ל שולמו במועדם, אלא אם צוין בו אחרת.

31.4 החברה תודיע לנאמן מיידית ובכתב על חשש סביר של החברה, כי כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר עלולים להתרחש בוודאות סבירה וכן על קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף האמור, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף ומבלי לגרוע ממנה.

31.5 כל אישור אחר הנקוב במפורש בשטר זה.

32. דירוג אגרות החוב והתאמת שיעור הריבית

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב, והתאמת שיעור הריבית ראה סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

33. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

34. אחריות הנאמן

34.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם, כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

35. דוחות על ענייני הנאמנות

35.1 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 35(ד1) לחוק ניירות ערך.

- 35.2 הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 35.3 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 35.4 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה ו/או של תנאי אגרות החוב (סדרה כד') מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעות החברה לנאמן לפי סעיף 19 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לאכיפת קיום התחייבויות החברה על החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.
- 35.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כד'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 35.6 הנאמן יהא חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.
- 35.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר¹² לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כד') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר¹³ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתם לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.
- 35.8 הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 35 זה.
36. **כללי**
- מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי 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).
37. **מענים**
- כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

¹² למועד חידוש פוליסת הביטוח.
¹³ בהתאם לאמור בה"ש 12 לעיל.

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

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

באמצעות: אורי לזר

ביג מרכזי קניות בע"מ

באמצעות: אסף נגר ואסף גלברד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אפרת חיות מרק, מאשרת כי התקבלו האישורים הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על שטר זה, וכי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של ביג מרכזי קניות בע"מ, ה"ה אסף נגר ואסף גלברד, וחתימתם מחייבת את החברה.

אפרת חיות מרק, עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ענבר לזר, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על-ידי אורי לזר, וחתימתו בצירוף חותמת הנאמן או שמו המודפס מחייבת את הנאמן (שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ) בקשר עם שטר נאמנות זה.

ענבר לזר, עו"ד

לכבוד שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

אני הח"מ, [החברה המשעבדת], מאשרת ומתחייבת, באופן בלתי חוזר, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון של החברה הנ"ל, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה כד') של החברה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו. הח"מ מסכימה ומתחייבת בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבד [____%] בלתי מסוימים מזכויותי ב-[הנכס המשועבד] ו/או את מלוא זכויותי ב-[הנכס המשועבד] (כל אחד מהם: "**הנכס המשועבד**"), לפי העניין, כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות ביג מרכזי קניות בע"מ למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'). ידוע לי כי התחייבותי זו הינה בלתי חוזרת, הואיל והיא ניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר נאמנות זה, לרבות סעיף 7.8 לשטר נאמנות זה. אני מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לי לפי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידי לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידי לשעבד את זכויותי בנכס מקרקעין אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או מי מהנכסים המשועבדים לאחר שחרורם מהשעבדים במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר נאמנות זה. כמו כן הריני לאשר כי בעלי המניות שלי קיבלו החלטה לאשר את כל התחייבויותי על פי שטר הנאמנות. יובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת שלי על פי דין ו/או הסכם.

[החברה המשעבדת]

אני, עו"ד _____, מאשר/ת בזה כי ה"ה _____ חתמו על שטר הנאמנות והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את [החברה המשעבדת] כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטת [החברה המשעבדת] והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים בין בעלי המניות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם [החברה המשעבדת] הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת אותה בקשר עם התחייבויותיה אלה.

עו"ד, _____

ביג מרכזי קניות בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה כד')

אגרות חוב רשומות על שם

מספר התעודה: ____.

ערך נקוב של אגרת זו: ____ ש"ח.

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: ____.

1. תעודה זו מעידה כי ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב"), בהתאם לאמור בסעיף 6[א] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תשלומי קרן וריבית, צמודים למדד המחירים לצרכן והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 6 באוגוסט 2025 ("שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
3. אגרות החוב מסדרה זאת תעמודנה בדרגה שווה (פרי-פסו), בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
4. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום _____

ביג מרכזי קניות בע"מ

נחתם על-ידי: _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי
 - 1.1 באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שמוגדרים בשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת.
 - 1.2 איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת השטר לא קיימת סתירה כאמור.
 - 1.4 אגרת חוב זו עומדת לפירעון בתשלומים אשר ישולמו כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והיא נושאת ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. קרן אגרות החוב והריבית עליה צמודות למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
2. קרן אגרות החוב (סדרה כד')
 - 2.1 אגרות החוב (סדרה כד') עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלקמן:

תשלום ראשון בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2032 ; תשלום שני בשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2033 ; ותשלום שלישי בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 באוגוסט של שנת 2034.
 - 2.2 אגרות החוב (סדרה כד') נושאות ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 להלן. קרן אגרות החוב (סדרה כד') והריבית עליה צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
3. הריבית של אגרות החוב (סדרה כד')
 - 3.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור כפי שיקבע במכרז.
 - 3.2 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 כולל.
 - 3.3 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה כד') ישולם ביום 10 בפברואר 2026, עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף על-פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה כד') לראשונה ("דוח ההצעה הראשונה"), והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 9 בפברואר 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה מחושבת לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה על בסיס 365 ימים בשנה.
 - 3.4 תשלומי הריבית שלאחר מכן יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של שישה (6) חודשים, המתחילה ביום התשלום הקודם, ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום ("תקופת הריבית").
 - 3.5 התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 10 באוגוסט 2034 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

- 3.6 במסגרת דוח מידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח ההצעה הראשונה, תודיע החברה על שיעור הריבית שנקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה, ושיעור הריבית החצי שנתית שתשולם בעבור כל תקופת ריבית.
- 3.7 בכל מקרה שמועד תשלום הקרן ו/או הריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 3.8 על-פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.
- 3.9 שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה כד'), בהתאם למנגנון המתואר להלן, ובגין אי עמידה בהתניות פיננסיות כמתואר בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות:
- 3.9.1 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כד') על-ידי כל חברה/ות דירוג שתדרג את אגרות החוב (סדרה כד') או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("**חברת הדירוג**") (ובמקרה של החלפת חברת הדירוג, 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 כד') יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר ("**הדירוג המופחת**") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב שיצוין בדוח הצעת המדף שהינו דירוג 'Aa3il' שנקבע על-ידי חברת מידרוג בע"מ ("**מידרוג**") (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף) ("**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד'), בשיעור כמפורט להלן ("**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כד') במכרז, כפי שהחברה תפרסם במסגרת דוח מידי תוצאות תוצאות ההנפקה ("**שיעור הריבית שנקבע**") או ("**ריבית הבסיס**") או מעל שיעור הריבית כפי שיהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה, כדלקמן:
- 3.9.1.1 במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.25% (או כך שיהא שווה לריבית כפי שתהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת 0.25%), לפי הגבוה מבניהם;
- 3.9.1.2 בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כד');
- 3.9.1.3 להסרת ספק מובהר כי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1% במצטבר בגין ירידות הדירוג כאמור.
- 3.9.1.4 יובהר, כי היה והדירוג של אגרות החוב (סדרה כד') ירד מתחת לדירוג Baa2 של חברת מידרוג בע"מ או מתחת לדירוג BBB BBB של חברת מעלות Standard & Poor's (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף), אזי המחזיקים יהיו זכאים לשיעור הריבית הנוסף כאמור בסעיף זה לעיל, ובכל מקרה לא יותר מתוספת של 1% כאמור לעיל.
- 3.9.2 עודכן שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול השינוי החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד') או עד לעדכון דירוג אגרות החוב (סדרה כד') כלפי מעלה, לפי המוקדם מבניהם וכמפורט להלן.

- 3.9.3 לא יאוחר מתום יום עסקים אחד (1) מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה כד') לדירוג המופחת מהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה כד') בדירוג המופחת ("מועד הורדת הדירוג"); (ב) האם קיימת חריגה באמת מידה פיננסית כלשהי על-פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני הדוח המיידי, והאם חל שינוי בשיעור הריבית עקב כך בהתאם לסעיף 7.1.5 לשטר; (ג) את שיעור הריבית השנתית המעודכנת (קרי שיעור הריבית עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת שיעור הריבית הנוסף) שתחול ואת מועד עדכונה בהתאם לאמור בסעיף 3.9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף; (ד) ואת שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (הריבית החצי שנתי תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.
- 3.9.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה כד') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כד') כאמור לעיל בסעיף 3.9, תודיע החברה על כך לנאמן תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.
- 3.9.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כד') כאמור לעיל בסעיף 3.9, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה כד') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר כמפורט לעיל, או לדירוג נמוך יותר מדירוג הבסיס בדרגה אחת, שאינו מקנה עדכון בשיעור הריבית, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 3.9.1 לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כד') יהיה שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כד'), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד') משיעור הריבית שנקבע). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.9.2 עד 3.9.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.
- 3.9.6 ככל שאגרות החוב (סדרה כד') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (ולעניין זה ראה סעיף 7.4 לשטר הנאמנות) לתקופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעון הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל עד לשיעור של 0.25% מעל ריבית הבסיס, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה כד'), לדירוג הנמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, כאמור בס"ק 3.9.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. ככל ואגרות החוב (סדרה כד') לא דורגו מחדש בטרם חלפו שישים (60) יום כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית והוראות ס"ק 3.9.2 עד 3.9.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף יחולו בהתאם. לדוח מיידי שהחברה תפרסם במקרה של הפסקת דירוג או החלפת חברה מדרגת, ראה סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.
- 3.9.7 מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הורדת/העלאת דירוג לצורך סעיף זה משמעה הורדת/העלאת דירוג (או הפסקת דירוג, בהתאם לעניין) על-ידי כל חברות הדירוג המדרגות, ובמקרה של שינוי דירוג (או הפסקת דירוג) שיבוצע על ידי חברת דירוג אחת לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד'). כן מובהר כי התאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 3.9 זה תחול החל מתקופת הריבית הבאה לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג על-ידי כל חברות הדירוג.

3.9.8 התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב כמפורט בסעיף זה לעיל לא תחול במקרה של הורדת דירוג החברה מתחת לדירוג הבסיס, הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהא רלוונטי. במקרה כאמור יותאם דירוג הבסיס לדירוג החדש המקביל לו, כפי שייקבע.

3.9.9 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") ו/או שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב ו/או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא יחשב כהפסקת דירוג או הורדת דירוג ולא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד').

3.9.10 כמו-כן, על אף האמור בסעיף 3.9 זה לעיל, הורדת הדירוג בגין אגרות החוב (סדרה כד'), מסיבה שאינה תלויה בחברה, ובכלל זה הורדת דירוג כאמור המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל בכלל ו/או לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן בפרט, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד').

3.10 לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כד') בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 7.1.5 לשטר.

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 3.9 לעיל וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 7.1.5 לשטר, אזי בכל מקרה, שיעור הריבית הנוסף, בגין סעיף 3.9 לעיל ובגין סעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית, קרי 1.25% במצטבר. יובהר כי ריבית פיגורים, ככל שתחול לפי סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תתווסף לריבית המקסימלית ולא תהווה חלק ממנה.

4. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

אגרות החוב (סדרה כד') צמודות למדד היסודי כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב (סדרה כד') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה כד') כי מדד התשלום, כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך חיי אגרות החוב.

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

[א] התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כד') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 4 בפברואר ו-4 באוגוסט לפני תשלום קרן ו/או ריבית, לפי העניין, למעט התשלום האחרון ("היום הקובע"). התשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 10 באוגוסט 2034 יבוצע למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כד') 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.

[ב] מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

[ג] 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, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

[ד] תשלום הקרן והריבית ייעשה כפוף לתנאי ההצמדה, כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

[ה] התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמוניהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בס"ק [ו] להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

[ו] מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב 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 מחזיק רשום בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו הגיעה לחברה.

[ז] לא מסר מחזיק רשום באגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק למחזיק רשום בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגבייה.

[ח] מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

[ט] 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, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית השנתית בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כד') (לרבות כל ריבית נוספת כמפורט בשטר הנאמנות) בתוספת 3% והכל על בסיס שנתי, מחושבת פרו-רטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי, לפחות שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל, על שיעור ריבית הפיגורים המדויק שישולם ועל מועד התשלום החדש.

6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי נאמן

לפרטים אודות הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה והפקדה בידי נאמן, ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

7. מרשם מחזיקי אגרות החוב

לפרטים אודות מרשם מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 28 לשטר הנאמנות.

8. העברה של אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ואף לגבי חלקו ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של תעודת אגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. כל ההוצאות הכרוכות בהעברת אגרות החוב, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש ההעברה. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב ההעברה של אגרות החוב, תימסרנה לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

בכפוף לאמור בסעיף זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המחויבים, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודת אגרת החוב, יש לפצל תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות, באופן האמור בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

תעודות אגרות החוב ופיצולן

9.

בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (עד לכמות סבירה כפי שייקבע על-ידי החברה).

כל תעודת אגרות חוב 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. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדן על-ידי המבקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש הפיצול.

פדיון מוקדם

10.

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 9 לשטר הנאמנות.

ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

11.

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות.

אסיפות מחזיקי אגרות החוב

12.

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

החלפת תעודות אגרות חוב

13.

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב) להוציא במקומה (כפוף לתנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב מאותה הסדרה. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

הדין החל וסמכות השיפוט

14.

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

פירעון מיידי

15.

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות והכלולות בשטר הנאמנות על דרך ההפניה.

לפרטים אודות הודעות ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

ביג מרכזי קניות בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') ("אגרות החוב")

זימון אסיפה

1. הנאמן יזמן אסיפה כאמור בסעיף 35 לחוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת שעל סדר יומה הנושאים המפורטים בסעיף האמור.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 10.2 [א] לשטר.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנס אותה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד כינוס 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 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 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.
5. בהתאם להוראות סעיף 35ב6 לחוק ניירות ערך (כפי שיהיה בתוקף מעת לעת) לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.
- הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.
6. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

פגמים בכינוס

7. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה.
8. 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

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז'1 לחוק (ידיווח אלקטרוני) ותימסר לחברה על ידי הנאמן לפני הדיווח ובהתאם לקבוע בתקנות, ככל שיוקצנו לפי סעיף 135ח(ה) לחוק ניירות ערך.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 27 עד 29 (כולל) להלן.

סדר היום באסיפה

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 2 לבקשת מחזיק.
12. 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.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

14. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. החברה תישא בעלויות כינוס האסיפה, לרבות במען שאינו במשרדה ובלבד שניתנה לה ההזדמנות לערוך את האסיפה במשרדה והחברה סירבה או שבנסיבות העניין קיום האסיפה במשרדי החברה אינו סביר וניתנה לחברה האפשרות להציע מקום סביר לקיום האסיפה.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

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. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. 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, וכן לחברה על פי בקשתה, ביחס לחלק בו 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 לאיזוה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :
- 19.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (שאינן על סדר יומה החלטה מיוחדת) יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת מנין חוקי אחרת בחוק או בשטר זה. על אף האמור, אסיפת התייעצות (כהגדרתה בסעיף 43 להלן) תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

- 19.2 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
- 19.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 19.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.
- 19.4 על אף האמור בסעיף 19.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
- 19.5 ביחס לאסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה מיוחדת ו/או אישור החלטה כמפורט בסעיף 27 לשטר הנאמנות ו/או החלטה כמפורט בסעיף 11 לשטר הנאמנות, יהיו מניין חוקי מחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על-ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור. אם תוך חצי שעה מן המועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהא נוכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה ויחולו הוראות סעיף 19.6 להלן, בשינויים המחויבים.
- 19.6 באסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה מיוחדת שנדחתה כאמור, יהיו מניין חוקי המחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על-ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות עשרה אחוזים (10%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.
- 19.7 באסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות ו/או בסעיף 11 לשטר הנאמנות שנדחתה כאמור, יהיו מניין חוקי המחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו בלפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.
20. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**"), 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 באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
21. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי 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 סעיף 9 לעיל.

22. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע הנאמן כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל.
23. מחזיק באגרות החוב זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב באגרות חוב.
24. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של הרשום ראשון מבניהם במרשם, המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על-ידי בא כוחו.
25. החלטה באסיפה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
26. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
27. הנאמן יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
28. 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 הוראת סעיף 21 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 21 או 19.3 לעיל.
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, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

31. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.
32. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
33. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.
34. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל. ואלה הנושאים:
- 34.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 27 לשטר זה.

- 34.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.
- 34.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.
- 34.4 החלטה על החלפת נאמן תתקבל בהתאם למפורט בסעיף 29 לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

35. 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.
36. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
37. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
38. 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.
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 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין). למען הסר ספק, החברה תשתתף באסיפה ללא זכות הצבעה.

פניה למחזיקי אגרות חוב

41. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
42. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות שטר זה, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')

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 למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן וכן הלאה, ובלבד שבכל מקרה, חברי הנציגות הדחופה יהיו שלושה מבין חמשת מחזיקי אגרות החוב הגדולים בסדרה הידועים לנאמן. 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 צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;
 - 1.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות 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 הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;
 - 1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 – 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.
 - 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 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
 - 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 להלן.

2. **סמכות**
- 2.1 לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר ההפרה הצפויה או שלא תחול העילה לפירעון מיידי שבסעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות, לפי העניין, למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם צפוי לעלות כי, החברה לא עמדה באיזו מההתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, או לתקופה של עד 90 יום לפי המוקדם מבניהם. 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 לעיל, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לקבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.
- 2.3 יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי כפוף להוראות שטר נאמנות זה והוראות הדין.
3. **התחייבויות החברה בקשר לנציגות**
- 3.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקויותיהם. 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 הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23.2 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.
4. **אחריות**
- 4.1 הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.
- 4.2 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר נאמנות זה, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.
5. **הגדרות**
- בתוספת זו "צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

תוספת רביעית

שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, בגין כהונתו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), כדלקמן:

1. תשלום בסך 27,000 ₪ בגין כל שנת נאמנות, או חלק משנה, החל ממועד הנפקת סדרת אגרות החוב.
2. בגין עבודות מיוחדות והשתתפות בישיבות שונות ישולם סך של 600 ₪ לשעה. כמו כן יחול כיסוי הוצאות.
3. בגין השתתפות באסיפות בעל מניות או בעלי אגרות החוב – 600 ₪ לאסיפה.
4. בגין כל הרחבה במהלך חיי הסדרה, יתווסף שכר טרחה שנתי בסך 5,000 ₪.
5. לכל הסכומים הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.
6. כל הסכומים הנקובים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן.

נספח ב'

טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כד')

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.¹⁶

א. תניות חוזיות ובטחונות :

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	אגרות החוב (סדרה כד'), אינן מובטחות בשעבודים או ערבויות. לפרטים אודות התחייבויות החברה ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות. בנוסף, לאפשרות החברה להעמיד בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 7.8 לשטר הנאמנות.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן. ראה סעיף 10.1.30 לשטר הנאמנות.	כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) (שיעבוד שוטף שלילי, Negative Pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי. על אף האמור לעיל, החברה רשאית ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה בכל אחד מהמקרים הבאים : קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), שתקבל באסיפה רגילה וברוב רגיל ; ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') (להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה כד') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מבניהם. לפרטים אודות ההוראות החלות במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור ראה סעיף 7.7 לשטר הנאמנות.	ראה סעיף 7.7 לשטר הנאמנות	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
כן. ראה סעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות.	כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן : הון עצמי מתואם מינימלי - החברה מתחייבת כי במועד הבדיקה כהגדרתה בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח ; יחס הון עצמי מתואם למאזן - החברה מתחייבת כי למועד הבדיקה כהגדרתה בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20% ; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI - החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 7.1 לשטר	ראה סעיף 7.1 לשטר הנאמנות	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

¹⁶ בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד דוח הצעת המדף לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כד') להוראות שטר הנאמנות.

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	הנאמנות, היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה לא יעלה על 14. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1 לשטר הנאמנות.		
כן. קיימת עילה לפירעון מידי מקרה שבו אגרות החוב (סדרה כד') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה בלבד. ראה סעיף 10.1.18 לשטר הנאמנות.	אגרות החוב מדורגות. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה כד') במחזור, אגרות החוב (סדרה כד') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה.	ראה סעיף 7.4 לשטר הנאמנות	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
-	החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברה מדרגת אחת, תפרסם החברה דוח מידי, במועדים הקבועים בדיון ובו תודיע על החלפת החברה המדרגת (והסיבות להחלפתה) או על הפסקת הדירוג, בהתאמה. ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי תעודת ההתחייבות
כן. ראה סעיף 10.1.8 לשטר הנאמנות.	סעיף 5.2 לשטר הנאמנות כולל מגבלות בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב.	לא קיים	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן. ראה סעיף 10.1.26 לשטר הנאמנות.	סעיף 7.3 לשטר הנאמנות כולל מגבלות על ביצוע חלוקה: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 7 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מידי ואין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1, 7.1.2 ו- 7.1.3 לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).	ראה סעיף 7.3 לשטר הנאמנות	מגבלה על חלוקת דיבידנדים
כן. ראה סעיף 10.1.29 לשטר הנאמנות.	סעיף 7.6 לשטר הנאמנות כולל מגבלות על התקשרות בעסקה חריגה, במקרה של הפרה של איזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.3 (כולל) לשטר הנאמנות, המהווה עילה לפירעון מידי.	ראה סעיף 7.6 לשטר הנאמנות	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן. ראה סעיף 10.1.23 לשטר הנאמנות.	קיימת עילה לפירעון מידי לפיה: במקרה של העברת שליטה בהתאם לכל התנאים המצטברים להלן, אשר לא אושרה מראש בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בהחלטה רגילה: "העברת שליטה" לעניין זה - כל פעולה שכתוצאה ממנה אף לא אחד מבין בעלי השליטה בחברה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם, יימנו על בעלי השליטה בחברה, וגם, כתוצאה מהעברת השליטה, בתוך (3) שלושה חודשים לאחר העברת השליטה כאמור, דירוג החברה הורד ויהא נמוך בשתי דרגות מדירוג החברה כפי שהיא ערב העברת השליטה.	ראה סעיף 10.1.23 לשטר הנאמנות	מגבלות על שינוי שליטה

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	ואולם: (1) אם בעלי השליטה בחברה ירדו בהחזקותיהם, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתם, וכל עוד לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שמחזיקים בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין בזכויות ההצבעה בחברה בשיעור הגבוה משיעור זכויות ההצבעה שתוחזקנה על-ידי בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, לא יראו בכך כהעברת שליטה בחברה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מידי. יצוין כי ככל והשליטה תהא במתכונת של דבוקת שליטה, הרי שבעלי השליטה יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בלמעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של דבוקת השליטה; או (2) אם העברת השליטה הינה כתוצאה משינוי חקיקה ו/או כתוצאה מירושה על-פי דין ו/או העברה לנעבר מורשה כהגדרתו להלן, ו/או למי מבעלי השליטה האחרים לא יחשב הדבר העברת שליטה ולא יהווה עילה להעמדה לפירעון מידי. יודגש כי - העילה הקבועה בסעיף 10.1.23 לשטר הנאמנות, תתבטל ולא יהא לה כל תוקף, במועד שבו יועברו בירושה (חו"ח) מניות החברה המוחזקות על-ידי אחד מבעלי השליטה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, היינו, עילה זו לא תהווה יותר עילה להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.		
-	ככל שתחרוג החברה מאיזו מהתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר הנאמנות, החל ממועד החריגה, כהגדרתו בשטר הנאמנות יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד'), בשיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, שהינו שיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מהתניות הפיננסיות. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כד') יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר מדירוג 'Aa3.il', יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כד'), בשיעור הריבית הנוסף, שהינו שיעור של 0.25% בגין ירידה של שתי דרגות מדירוג הבסיס, ובגין כל ירידת דירוג נוספת 0.25%, ועד לריבית מקסימלית של 1%. הריבית המקסימלית המצטברת כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות וכתוצאה מירידת דירוג הינה 1.25%.	ראה סעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות וסעיף 3.9 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף) המהווה נספח לשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

ב. עילות לפירעון מידי:

ההעמדה לפירעון מידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות.

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	סעיפים 10.1.9 ו-10.1.10 לשטר הנאמנות	-
הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	סעיף 10.1.27 לשטר הנאמנות	-
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	סעיף 10.1.1 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של חמישה (5) ימים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מידי	סעיף 10.1.13 לשטר הנאמנות	(1) אם הועמדה לפירעון מידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלוונטי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי) שהנפיקה החברה; או (2) אם

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
		הועמד לפירעון מידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על-ידי החברה או על-ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבתי הכולל שהועמד לפירעון מידי, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, בלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מידי כאמור ובלבד שכלל שמדובר בחוב כאמור בס"ק זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת) לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכסים), אשר הועמדו לפירעון מידי בד בבד או סמוך האחד לשני, שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבתי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאחד) על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מידי כאמור ו- (ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה.
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מידי)	סעיף 10.1.13 לשטר הנאמנות	כ"ל
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	סעיף 10.1.14 ו-10.1.23 לשטר הנאמנות וסעיף 3.9 לתנאים מעבר לדף	קיימת עילה הקשורה בירידת דירוג בשל שינוי בשליטה. כמו-כן, קיימת עילה לפירעון מידי אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג Baa3 של חברת מידרוג או (-BBB) (היינו, BBB מינוס) של חברת מעלות. בנוסף, ירידת דירוג תקנה תוספת ריבית כאמור בסעיף 3.9 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף) המהווה נספח לשטר הנאמנות.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	סעיף 10.1.20 לשטר הנאמנות	-
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	סעיף 10.1.4 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול, ימומש שעבוד, או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או תבוטל הפעולה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או בוצעה הפעולה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים או פעולות שהוגשו או ניתנו או בוצעו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה. "עיקר נכסי החברה", משמע נכס או מספר נכסים ששכמו או ששכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) על המצב הכספי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	סעיף 10.1.11 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוח הכספי.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	סעיף 10.1.25 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של ארבעה-עשר (14) ימים.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	סעיף 10.1.10 לשטר הנאמנות	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד').
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	סעיף 10.1.15 לשטר הנאמנות	אם בוצע מיזוג (בכל דרך שהיא) של החברה עם חברה אחרת, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד'), בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) הצהירה, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד').

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
מכירת רוב נכסי המנפיק	סעיף 10.1.24 לשטר הנאמנות	בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') מראש, בהחלטה רגילה; לעניין זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" פירושה מכירת נכסים של החברה ו/או חברות מאוחדות, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. "שליטה", משמעה – החזקה של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בתאגיד הרלוונטי. אך למעט מכירה אשר החברה תדווח לגביה בדוח מיידי כי בכוונתה לעשות שימוש במרבית התמורה בגינה, בתוך תקופה של שישה חודשים ממועד השלמת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחומי פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	סעיף 10.1.22 לשטר הנאמנות	אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	סעיפים 10.1.2 ו-10.1.3 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי לצו פירוק זמני של 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 10.1.4 לשטר הנאמנות	הטלת עיקול, מימוש שעבוד, או ביצוע פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות. לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	סעיפים 10.1.5 ו-10.1.6 לשטר הנאמנות	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 10.1.4 לשטר) או צו דומה על-פי הדין החל על החברה לרבות על פי חוק חדלות פירעון; או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי נאמן זמני, כמשמעו בחוק חדלות פירעון, אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 10.1.21 לשטר הנאמנות	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	סעיף 10.1.19 לשטר הנאמנות	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	-
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	סעיף 10.1.16 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים בקשר לצו להקפאת הליכים או לבקשה לפי חוק חדלות פירעון, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")	סעיפים 10.1.2 ו-10.1.3 לשטר הנאמנות	סעיף 10.1.3 לשטר הנאמנות: לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים בקשר לבקשה לצו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	סעיף 10.1.16 לשטר הנאמנות	כנ"ל
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות (מחיקה של אגרות החוב) וסעיף 10.1.17 לשטר הנאמנות (השעיה ממסחר של אגרות החוב)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה; אם המסחר באגרות החוב בבורסה הושעה על-ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	סעיף 10.1.8 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה)	-
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	לא קיים	-

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	סעיפים 10.1.3 ו-10.1.6 לשטר הנאמנות	-
אירועים בקשר עם חברה משעבדת	סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות	אם חלו אילו מהאירועים המטרידים (כהגדרתם בסעיף 7.8.14.2 לשטר הנאמנות) בקשר עם חברה משעבדת, והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלק הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על-ידי אותה חברה משעבדת בתוך התקופה המנויה בסעיף 7.8.14.2 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתניות פיננסיות	סעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות	-
העברת שליטה	סעיף 10.1.23 לשטר הנאמנות	ראה טבלה א' – תניות חוזיות ובטחונות, לעיל.
הפסקת דירוג של אגרות החוב (סדרה כד')	סעיף 10.1.18 לשטר הנאמנות	אם אגרות החוב (סדרה כד') תפסקנה להיות מדורגות, על-ידי כל החברות המדרגות, לתקופה העולה על שישים (60) יום עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
ביצוע חלוקה שלא בתנאים הקבועים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות	סעיף 10.1.26 לשטר הנאמנות	-
הפרת ההתחייבות בקשר למגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה הקבועות בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות	סעיף 10.1.29 לשטר הנאמנות	-
הפרת ההתחייבות לאי יצירת שעבודים הקבועה בסעיף 7.7 לשטר הנאמנות	סעיף 10.1.30 לשטר הנאמנות	-
הפרה של אחת מההוראות המהותיות בסעיף 7.8 לשטר הנאמנות בקשר ליצירת שעבודים במקרה של התקיימות אירועים מסוימים	סעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות	אם החברה הפרה את אחת מההוראות המהותיות בסעיף 7.8 לשטר, ככל שהועמדו נכסים משועבדים לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף 7.8 לעיל וכל עוד לא הוסרו/ השעבודים מהנכסים המועבדים.

ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
יחס הלוואה לבטוחה ¹⁷	ראה סעיף 7.8.3 לשטר הנאמנות	יחס הלוואה לבטוחה יחושב בהתאם לנוסחה הבאה: לעניין חישוב הנוסחאות המפורטות לעיל, ראה הגדרת הרכיבים בסעיף 1.7 בשטר הנאמנות. $\frac{A-B}{0.8 \times C + 0.7 \times D + 0.6 \times E} \leq 1$
הון עצמי מתואם מינימלי	ראה סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות	הונה העצמי המתואם של החברה, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.
יחס הון עצמי מתואם למאזן	ראה סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, לא יפחת מ-20%.
יחס פיננסי נטו ל-NOI	ראה סעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה לא יעלה על 14.

¹⁷ יחס הלוואה לבטוחה רלוונטי ככול שהחברה תיצור שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 7.8.3.

נספח ג'

מכתב הסכמה של החברה המדרגת

06.08.2025

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

הנדון: צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם הננו לאשר לכם לצרף את דוחות פעולת הדירוג שבוצעה לביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") מיום 27.07.2025 ומיום 06.08.2025 ("דוחות הדירוג") ובלבד שהדוחות יצורפו במלואם ללא השמטות ו/או שינויים ואתם רשאים לצרפם לרבות בדרך של הפניה לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה כד') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש אוגוסט 2025.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה המנפיקה לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל דוחות הדירוג.

הנכם נדרשים לאשר למידרוג בכתב טרם פרסום דוח הצעת המדף דלעיל כי נוסחו של דוח הצעת המדף שהתפרסם זהה לנוסח שנמסר למידרוג במסגרת תהליך הדירוג.

הסכמתנו לצירוף דוחות הדירוג הינה בתוקף למשך 60 יום ממועד מכתבנו זה ואין לכלול ו/או לצרף את דוחות הדירוג לדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכבוד רב,



סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן