

## ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

(“החברה”)

14 בינואר 2025

### דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 שפורסם ביום 2 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013797) (“תשקיף המדף” או “התשקיף”), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (“תקנות ההצעה”), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף (“דוח הצעת המדף”), במסגרתו יונפקו לציבור וירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (“הבורסה”), ניירות הערך המפורטים בסעיף 1 להלן.

בדוח הצעת המדף תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

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

1.1 עד 266,667,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (“אגרות החוב (סדרה ג')” או “אגרות החוב”).

1.2 על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 220,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ג') (בסעיף זה: “**הכמות המונפקת לציבור**”) (ההפרש האמור יקרא בסעיף זה: “**הסכום העודף**”), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף כאמור ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים שנענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.5 להלן (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ג') על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה ג'), לפי הנמוך; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 266,667,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של 220,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.5 להלן, כ-82.5% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: 220,000,000 / 266,667,000).

1.3 קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024. שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.

1.4. קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029 (כולל) כאשר בכל אחד מהתשלומים ישולם שיעור של 50% מהתשלום הקרן.

1.5. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז אשר על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט בדוח מדף זה ("שיעור הריבית"), אשר לא יעלה על 3.59% ("שיעור הריבית המירבי").

1.5.1. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). כל תשלום ריבית כאמור, למעט תשלום הריבית הראשון כמפורט בסעיף 1.5.2 להלן, ישולם בגין התקופה המתחילה במועד תשלום הריבית הקודם והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הנוכחי. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("שיעור הריבית החצי שנתית").

1.5.2. תקופת הריבית הראשונה תחושב על בסיס 365 יום בשנה ותשולם בעד התקופה המתחילה ביום הסליקה (קרי, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) והמסתיימת ביום האחרון לפני מועד תשלום הריבית הראשון, לפי מספר הימים בתקופה האמורה ("תקופת הריבית הראשונה"). במסגרת דוח מידי שתמסור החברה על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה את שיעור הריבית בתקופת הריבית הראשונה, את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

1.6. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה בשיעור הריבית שיחול כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, ראו סעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת מדף זה.

1.7. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה בשיעור הריבית שיחול כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת מדף זה.

1.8. אגרות החוב (סדרה ג') מדורגות בדירוג ilBBB+ בהיקף של עד 220 מיליון ש"ח ע.נ., כמפורט בסעיף 7 להלן.

1.9. התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי שטר הנאמנות, אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.

## 2. אופן ההצעה של ניירות הערך (מס' מכרז: 1175736)

### 2.1. כללי

עד 266,667,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, רשומות על שם, המוצעות לציבור בערך הנקוב, בהצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי ("המכרז") ב – 266,667 יחידות, כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן ("יחידה" או "יחידות"):

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') 1,000 ש"ח

=====

## סה"כ המחיר ליחידה 1,000 ש"ח

### 2.2 המכרז על שיעור הריבית

#### 2.2.1 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות המוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית, תיפתח ביום ד', 15 בינואר 2025 בשעה 09:00 ("יום המכרז" ו – "מועד פתיחת רשימת החתימות"), ותיסגר ביום ד', 15 בינואר 2025 בשעה 15:30, ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהא לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום דוח הצעת המדף ("מועד סגירת רשימת החתימות").

עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם אותה הצעה כבטלות.

#### 2.2.2 הגשת הבקשות

הגשת הבקשות בשלב המכרז, תהיה כדלקמן:

2.2.1.1 את הבקשות לרכישת היחידות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו<sup>5</sup>, באמצעות בנק לאומי לישראל בע"מ בע"מ, מרחוב אבא הלל סילבר 3, לוד ("רכז ההנפקה"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("חברי הבורסה" או "המורשים לקבלת בקשות", לפי העניין), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לשעה 16:00 ("המועד האחרון להגשה לרכז") או שתתקבל על ידי רכז ההנפקה במישרין עד למועד האחרון להגשה לרכז. בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

2.2.1.2 כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, שבהן ינקוב בשיעורי ריבית במדרגות של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן לבקש לרכוש יחידות מתחת לשיעור הריבית המירבי הינה 3.58% ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של 3.57%, 3.56% וכן הלאה.

בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעורי הריבית כאמור לעיל תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.2.1.3 כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור

<sup>5</sup> טפסים אלו ניתן להשיג אצל המורשים לקבלת בקשות באמצעות רכז ההנפקה או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה.

הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית הגבוה משיעור הריבית המירבי תהיה בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.2.1.4. בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף ודוח הצעת מדף זה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף ודוח הצעת מדף זה לבקשתו.

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

2.2.1.6. כל בקשה שתצוין בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.

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

2.2.1.8. "מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג, עמו התקשרה החברה, אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כפי שמפורט בדוח הצעת המדף.

2.2.1.9. המורשים לקבלת בקשות יעבירו את ההזמנות לרכז ההנפקה באמצעות שידור ההזמנות באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית כמפורט בסעיף 2.4 להלן.

2.3 הצעת אגרות החוב (סדרה ג') אינה מובטחת בחיתום.

2.4 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

2.4.1. הבקשות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה וזאת עד לשעה המפורטת בדוח הצעת המדף.

2.4.2. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לרכז ההנפקה, תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.4.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00 תימסר הודעה

על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.4.4. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

## 2.5 קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות

2.5.1. כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (סדרה ג') ("שיעור הריבית האחיד"), אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות לרכישת יחידות שנקבו בו כשיעור הריבית, ביחד עם בקשות שהוגשו בשיעורי ריבית נמוכים ממנו, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה.

2.5.2. היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה הרלוונטיות, כאמור בסעיף 8.3 לדוח הצעת המדף להלן, ובמקרה כזה שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי שנקבע בדוח הצעת מדף זה. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן בקשות לא תונפקנה מכוח דוח הצעת מדף זה.

2.5.3. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(3) בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר הענות למשקיעים מסווגים אשר בקשו בשיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שבהן נקב שיעור הריבית האחיד בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים.

(4) הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.5.4. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.3 לעיל לא תביא להתקיימות פיזור מזערי באגרות

החוב (סדרה ג') כהגדרתו בסעיף 8.3 להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים מסווגים וכל הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(3) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור (שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות (כולל בקשות ממשקיעים מסווגים) שבהן נקב שיעור הריבית האחיד.

2.5.5 אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ג'), כהגדרתו בסעיף 8.3 להלן, אזי הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(2) בקשות הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים), תענינה באופן יחסי, כך שכל מזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות, בהן נקב שיעור הריבית האחיד ו/או שיעור ריבית נמוך משיעור הריבית אחיד.

2.5.6 אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ג'), כהגדרתו בסעיף 8.3 להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה ג') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימה דרישות הפיזור המזערי כהגדרתו בסעיף 7.3 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בבקשתו ("שיעור הריבית האחיד החדש").

(א) נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בסעיף 2.5.6 זה לעיל, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.5.5 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

(ב) היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.5.6 (א) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור מזערי באגרות החוב, כהגדרתו בסעיף 8.3 לדוח הצעת המדף לעיל, יחול סעיף 2.6.5 להלן.

(ג) אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה, במחיר ליחידה שנקבע ואגרות החוב (סדרה ג') תשאנה ריבית שנתית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

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

## 2.6 החשבון המיוחד והקצאת היחידות

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

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

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

2.6.4 היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 8.3 לדוח הצעת המדף, יעביר רכז ההנפקה לחברה, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת המדף לחברה לרישומים.

2.6.5 אם יתברר בסיכום יום המכרז כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 8.3 לדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

## 2.7 מכתבי הקצאה ותעודות

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 8.3 לדוח הצעת המדף.

תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש. לפרטים נוספים אודות פיצול תעודות אגרות החוב והעברת אגרות החוב ראו סעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') המצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

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

### 3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור לגבי 220,000 יחידות, המהוות כ- 82.5% מסך היחידות המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן על ידי משקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה<sup>8</sup>, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעורי הריבית ובכמויות המפורטות בסעיף 3.5 להלן.

3.2. בסעיף 3 זה "חתימת יתר" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז לבין כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן) ובלבד שהוא עולה על אחד. על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

3.2.1. הייתה חתימת היתר עד פי חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. הייתה חתימת היתר יותר מפי חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

בסעיף 3 זה, "כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה" - משמעה כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד.

3.3. במקרה שכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

3.4. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

3.5. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה, להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה על השיעור המפורט בטבלה להלן לצד שמם:

הערה	כמות היחידות	שיעור הריבית (%)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם משקיע	
-	8,420	3.39	קרן נאמנות	FOREST 10/90	.1
-	6,230	3.39	קרן נאמנות	FOREST 20/80	.2

<sup>8</sup> "משקיע מסווג" - הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בהיקף של 800,000 שקלים חדשים לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" שבתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה.



הערה	כמות היחידות	שיעור הריבית (%)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם משקיע	
-	1,600	3.39	קרן נאמנות	FOREST SELECT20	.3
-	3,460	3.39	קרן נאמנות	FOREST אג למ!	.4
-	6,000	3.39	קרן נאמנות	FOREST אג"ח	.5
-	3,130	3.39	קרן נאמנות	FOREST אג"ח מדורג	.6
-	1,530	3.39	קרן נאמנות	FOREST אגם	.7
-	4,560	3.39	קרן נאמנות	FOREST עיטם	.8
-	1,000	3.42	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL BOND L.P.	.9
-	1,000	3.46	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL BOND L.P.	.10
-	1,000	3.49	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL BOND L.P.	.11
-	3,000	3.42	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL L.P.	.12
-	3,000	3.46	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL L.P.	.13
-	1,000	3.49	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	VERTICAL L.P.	.14
-	3,299	3.38	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	א.ס ברטמן השקעות בע"מ	.15
-	3,000	3.5	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אגיליטי אסטרטגיות שותפות מוגבלת	.16
-	3,500	3.4	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אורקום אסטרטגיות בע"מ	.17
-	24,422	3.59	קרן נאמנות	איביאי קרנות נאמנות בע"מ	.18
-	8,239	3.59	חברת ביטוח	איילון חברה לביטוח בע"מ	.19
-	16,205	3.4	קרן נאמנות	איילון קרנות נאמנות בע"מ	.20
-	26,531	3.47	קרן נאמנות	איילון קרנות נאמנות בע"מ	.21
-	1,000	3.33	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אייסברג פיננסים ש.מ.	.22
-	1,000	3.53	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אייסברג פיננסים ש.מ.	.23
-	13,200	3.46	קרן נאמנות	אילים קרנות נאמנות בע"מ	.24
-	3,000	3.54	מנהל תיקים	אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	.25
-	1,600	3.58	קופת גמל / קרן פנסיה	בסט אינווסט - ילין לפידות	.26
-	1,000	3.53	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ	.27
-	1,500	3.55	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גייירו קרן גידור	.28
-	7,187	3.47	מנהל תיקים	הורייון שוקי הון בע"מ	.29
-	1,000	3.53	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	יוניק השקעות ופינטק שותפות מוגבלת	.30
-	13,000	3.47	קופת גמל / קרן פנסיה	ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	.31
-	5,736	3.5	מנהל תיקים	כרמים שוקי הון ניהול תיקי השקעות בע"מ	.32
**	8,675	3.5	קרן נאמנות	מגדל קרנות נאמנות בע"מ	.33
-	20,328	3.55	מנהל תיקים	מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ	.34
-	1,000	3.58	קופת גמל / קרן פנסיה	מחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	.35
-	1,000	3.55	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיינסטון קפיטל (אי.אר.גי.אס) ש.מ.	.36
-	2,380	3.52	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	.37
-	1,648	3.59	מנהל תיקים	עציוני ניהול תיקים בגישת "ערך" בע"מ	.38
-	800	3.39	מנהל תיקים	פורסט בית השקעות (2007) בע"מ	.39
-	1,820	3.39	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ	.40
-	3,000	3.28	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	.41
	<b>220,000</b>			<b>סה"כ יחידות שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת</b>	

הערה	כמות היחידות	שיעור הריבית (%)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם משקיע
	כ – 82.5%			שיעורן מתוך היחידות המוצעות
	8,675			סה"כ יחידות לגביהן התחייבו משקיעים קשורים לחברה
	כ – 4%			שיעורן מסך היחידות המוצעות

(\*\*) למיטב ידיעת החברה, משקיע מסווג הקשור לחברה ו/או לבעל עניין בחברה. בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים שהינם בעלי עניין בחברה כאמור, לרכישת 8,675 יחידות, המהוות כ-4% מסך ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים.

התחייבות המשקיעים המסווגים האמורים תקרא בסעיף זה להלן - "התחייבות מוקדמת".

3.6. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת מדף זה נעשתה על פי העקרונות הקבועים בסעיפים 4 – 5 לתקנות אופן ההצעה.

3.7. בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיעים מסווגים אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת רשאים ביום המכרז להפחית את שיעור הריבית (במדרגות כמפורט בסעיף 2.2.1.2 לעיל), לעומת שיעור הריבית שנקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תתקבל בידיו עד למועד סגירת רשימת החתימות, קרי עד לשעה 15:30 ביום המכרז.

3.8. המשקיעים המסווגים, אשר הגישו התחייבות מוקדמת, יוכלו להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שתוזמנה לא תיחשבנה במסגרת בקשות משקיעים המסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.9. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

3.10. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.45% מהתמורה הכוללת בגין יחידות אגרות החוב (סדרה ג') שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש בקשות.

#### 4. הנאמן ותנאי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') הינו משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן"), אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') של החברה מיום 14 בינואר 2025 ("שטר הנאמנות") המצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות, אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות. מעמדן של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. יצוין כי החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי), באופן המפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') המתוארות בדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעתה של החברה, נכון

<sup>9</sup> להלן פרטי ההתקשרות של משמרת בע"מ: מרח' דרך מנחם בגין 48 תל אביב-יפו; טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344, דואר אלקטרוני: Office@mttrust.co.il.

למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף לבין שטר הנאמנות.

#### 4.1. תנאי אגרות החוב (סדרה ג')

4.1.1. לתנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 1 לעיל. התשלומים על חשבון הקרן ו/או ריבית הינם כמפורט בסעיף 1 לעיל, ובתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

4.1.2. התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בימים 24 ביוני ו- 25 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, בהתאמה ("היום הקובע"). התשלומים על חשבון הקרן והריבית ישולמו לאנשים ששמותיהם רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום התשלום, דהיינו, 31 בדצמבר 2029, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ג') 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 יום התשלום האחרון.

4.1.3. שיעור הריבית יכול שיותאם בהתאם למנגנון התאמה כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ג') וכן עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיפים 6 ו- 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות, בהתאמה.

4.1.4. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע, כמפורט להלן, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.1.5. לפרטים בדבר תשלום ריבית פיגורים, ראו סעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות.

4.1.6. לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג') ראו סעיף 10 לשטר הנאמנות.

4.1.7. 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.

4.1.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ג') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.

#### 4.1.9. פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ג')

4.1.9.1. לפרטים בדבר פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראו הוראות סעיף 9.1 לשטר הנאמנות.

4.1.9.2. לפרטים בדבר פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

4.1.10. טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

לפירוט תמציתי של עיקרי מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות עמדת סגל משפטית 103-41 של רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020, ראו נספח א'1 לדוח הצעת מדף זה.

יובהר, כי התיאור המובא בנספח א'1 לדוח הצעת מדף זה, הינו פירוט תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות, הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של הנוסח המלא של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות חוב (סדרה ג') המתוארות בדוח זה לבין הוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').

4.1.11. לפירוט אודות אופן הצעת אגרות החוב (סדרה ג') והיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, ראו סעיף 5 להלן.

4.1.12. לפירוט אודות יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה ראו את שטר הנאמנות וכן את נספח א'1 לדוח הצעת מדף זה.

## 5. ניכיון ומיסוי

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעת מדף 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.

אגרות החוב (סדרה ב') מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

יובהר כי החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

במקרה שבו תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במסגרת הרחבת סדרה (כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות), במחיר נמוך מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), יחולו לעניין זה הוראות נספח א' להלן וסעיף 4.2 לשטר הנאמנות.

### כללי

5.1. ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה–2005 (להלן בסעיף זה: "התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א–1961 (להלן בסעיף זה: "הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

5.2. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

5.3. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן: "החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ- 20% ל- 25%, ולבעל מניות מהותי<sup>1</sup> מ- 25% ל- 30% לגבי הכנסות מדיבידנד ורווח הון, שיעור המס על אפיקים לא צמודים נותר ללא שינוי בשיעור 15%.

5.4. ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על סכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 (להלן: "חוק ההסדרים לשנים 2017-2018"). וכן עודכן בתאריך ה-26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025").

5.5. סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2025-2027 עלתה על 721,560 שקלים חדשים, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות הסעיף חלות על הכנסה חייבת<sup>2</sup> לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (לשנים 2025-2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, והכל בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה.

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

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

5.8. יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין, כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"<sup>3</sup> או כ"בעלי מניות מהותיים"<sup>4</sup>, כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו

<sup>1</sup> יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

<sup>2</sup> כהגדרתה בסעיף 121ב(ה) לפקודה.

<sup>3</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

<sup>4</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

המתוארות להלן.

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

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

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

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] - התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירה/פדיון של ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ-"עסק" או מ-"משלח יד" בהתאם לסעיף 121(1) לפקודה ושלא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך, 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 אחר<sup>10</sup>, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה<sup>11</sup>) בחברה ("בעל מניות מהותי"), 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%). על אף האמור לעיל, רווח הון בידיו יחיד במכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד<sup>12</sup> (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ) יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין "בעל מניות מהותי", ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. 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%), וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה.

שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ-"עסק" "משלח יד", או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי, בהתאם להוראות סעיף 121(1) לפקודה שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025).

בנוסף לאמור לעיל, בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2025 העולה על 721,560 ש"ח.

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

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

<sup>11</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

<sup>12</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתקיים כל התנאים הקבועים באותו סעיף. בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או הכנסות, אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיה 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.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת/פדיון ניירות הערך המוצעים הנסחרים בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה וזאת, אם רווח ההון אינו מפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת דוח הצעת מדף זה או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה.

האמור לעיל לא יחול במידה ותושב החוץ נשלט על ידי תושב ישראל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר, או הנהנים בו או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

#### 5.11. ניכוי מס במקור

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג – 2002 ("תקנות הניכוי מרווח הון"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת/פדיון ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, ובנייר שאינו צמוד למדד כהגדרתו בסעיף 91 לפקודה, בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון. "חייב" המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת/ פדיון ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025) מרווח ההון הריאלי. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופקו על ידי פקיד השומה ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידם.

יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי כמפורט לעיל, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על- ידי מוכר בגין מכירה כאמור ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירת ניירות הערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

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

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך ארבעה עשר (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.

לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסויימים אם הגיש תושב החוץ לתאגיד הבנקאי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור. כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

#### 5.12. קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

ככלל, סכום הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך, ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין וזאת על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, ויתרת הפסד ההון יקוזז כנגד סכום אינפלציוני חייב ביחס של 1: 3.5, ובאותה שנת מס - ניתן לקזז את הפסד ההון מניירות הערך גם כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים ובתנאי ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חבר בני אדם (23% לשנת 2025) או על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) (שהינו 25%), לפי העניין, לגבי יחיד. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו שלוש אחוזים (30%). על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת המס בה נוצר, יהיה ניתן לקיזוז בשנים הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר הפסד כנגד רווח הון ו/או שבח מקרקעין בלבד וזאת בתנאי שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר הפסד. על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללי קיזוז אחרים.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, הניכוי מרווח הון בחישוב רווח הון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי מס במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר הפסד, בין טרם מועד יצירת הפסד ובין לאחר המועד האמור.



### 5.13. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית ודמי ניכיון בגין אגרות החוב המוצעות (סדרה ג')

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או עד להחזר. בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) בגין ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד (כהגדרת המונח בסעיף 125ג לפקודה), לרבות אג"ח הצמודות למט"ח, ויראו את הכנסתו זאת כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעור המס המופחת כאמור לא יחול בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חברה; (4) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" בחברה המשלמת את הריבית; ו- (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה (עד 47% נכון לשנת 2025, לא כולל מס יסף).

בנוסף לאמור לעיל, בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2025 העולה על 721,560 ש"ח.

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

שיעור המס החל על הכנסות ריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2025).

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הכנסה מריבית או דמי ניכיון על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל המשולמים ע"י חברה תושבת ישראל, לתושב חוץ, כהגדרתו בסעיף 9(15ד) לפקודה, תהיה פטורה ממס בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף זה, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו

מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי הצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה: (1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או (2) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או (3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

פטור זה לא יחול גם לגבי חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר<sup>13</sup> מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה..

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

#### ניכוי במקור מהכנסות ריבית ודמי ניכיון

בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית כאמור, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי)<sup>14</sup> המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה למדד הינו חמישה עשר אחוזים (15%), ועל אגרת חוב הצמודה למדד הנו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד ואולם שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או ליחיד העובד או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים בחברה המשלמת, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה (47% בשנת 2025, לא כולל מס יסף). שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי חבר בני אדם הנו בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2025).

יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות הפטור לפי סעיף 9(ד15) לפקודה, לא ינוכה בגינה מס במקור.

חרף האמור לעיל, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), ככל שאינו מקיים את תנאי הפטור הקבועים בסעיף 9(ד15) לפקודה כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ ובהתאם לאישור תקף מרשות המיסים.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות ניכוי מריבית, פטורים מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים על ידם.

חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיו למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותו הוא חייב לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. שיעור המס שינוכה במקור על ידי חבר הבורסה, לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת

<sup>13</sup> בהתאם לסעיף 68א לפקודה.

<sup>14</sup> ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

ישראל, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

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, מילווה המדינה 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 4(2) לפקודה.

#### 5.14. הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בעתיד במסגרת הרחבת סדרה

במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה ג') נוספות על פי דוח הצעת מדף או בדרך אחרת כלשהי בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב (סדרה ג') (קרי, עד מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ג'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור מרשות המסים, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל, אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות חוב (סדרה ג') שיהיו במחזור, ותפרסם בדיווח מיידי אודות תוצאות ההנפקה (או בסמוך לכך) ולפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. בעת פדיון אגרות חוב (סדרה ג') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון המשוקלל כאמור. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות חוב (סדרה ג') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו, והחברה תדווח על כך בדיווח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון בעת פדיון הסדרה, וינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מאותה סדרה יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה ג') טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו.

נישום שהחזיק את איגרות החוב (סדרה ג') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי

הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה.

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

## 6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או שלא כתובים בדוח ההצעה, בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ועל פי דוח הצעת המדף (בס"ק זה: "ניירות הערך"), הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי דוח ההצעה למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

## 7. דירוג אגרות החוב (סדרה ג')

7.1. ביום 2 בינואר 2025 פרסמה חברת הדירוג מעלות S&P ("מעלות") דירוג ilBBB+ לאגרות החוב (סדרה ג'), בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.. ביום 14 בינואר 2025 עדכנה מעלות כי דירוג "ilBBB+ לאגרות החוב (סדרה ג') שתנפיק החברה, תקף להנפקה בהיקף של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 5 בינואר 2025 ו-14 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-001166 ו-2025-01-004043, בהתאמה), הנכללים בדוח הצעת מדף זה בדרך של הפניה.

7.2. העתק הסכמת מעלות לצירוף דוח הדירוג לדוח הצעת המדף, לרבות על דרך ההפניה, מצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף.

## 8. היתרים ואישורים

8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת אגרות חוב (סדרה ג') המוצעות, להנפקתן ולפרסום דוח הצעת המדף.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בה את אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, והבורסה נתנה את אישורה לכך בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כאמור בסעיף 8.3 להלן.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם

**ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח או על המחיר בו הן מוצעים.**

8.3. רישום אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

8.3.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

8.3.2 הפיזור המזערי של החזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') הוא 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 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 החזקה המזערי למחזיק כאמור.

8.3.3 הואיל וכונן לתום יום המסחר שקדם ליום פרסום דוח הצעת מדף זה, קרי יום 13 בינואר 2025, שווי מניות החברה הרשומות למסחר בבורסה הינו גבוה מ- 200 מיליון ש"ח, אזי, בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, החברה פטורה מעמידה בדרישת הון עצמי מינימאלי.

8.4 אם לא התקיימה איזו מהדרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8.3 לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף זה, הן לא תרשמה למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

8.5 התבטלה ההנפקה כאמור לעיל, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה ותפרסם החברה הודעה בהתאם להוראות הדין.

8.6 החברה תראה את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה כאילו התקבלה בידיה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ג') למסחר בבורסה עם קבלת מלוא התמורה כאמור.

**9. תשלום אגרה**

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

**10. תמורת ההנפקה**

10.1 התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שמלוא הכמות המונפקת לציבור כהגדרת המונח בסעיף 1.1 לעיל, תירכש), בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן (הסכומים אינם כוללים מע"מ):

תמורת ההנפקה (ברוטו)	220,000 אלפי ש"ח
----------------------	------------------

כ – 990 אלפי ש"ח	בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת <sup>15</sup>
כ – 690 אלפי ש"ח	בניכוי עמלות ריכוז והפצה <sup>16</sup>
כ – 273 אלפי ש"ח	בניכוי הוצאות אחרות
כ – 218,047 אלפי ש"ח	התמורה הצפויה נטו

10.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

10.3. תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף תשמש את החברה, בין היתר, לפעילותה השוטפת על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה כקרון להשקעה במקרקעין לפי הפקודה. יצוין כי בכוונת החברה להשתמש בסך של כ-70 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הצפויה (ברוטו) לפירעון מלא ו/או חלקי של הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי גופים מממנים, בהתאם לשיקול דעת החברה.

יצוין כי החברה עשויה, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה. בכפוף להוראות סעיף 17 לשטר הנאמנות, עד לשימוש בתמורת ההנפקה, כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידי באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים, והכל בכפוף לתנאי שטר הנאמנות.

## **11. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו החל ממועד פרסום תשקיף המדף של החברה ועד למועד פרסום**

### **דוח הצעת המדף**

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה, שפורסמו החל ממועד פרסום תשקיף המדף כאמור ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף, ואשר נכללים בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ההצעה.

**ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדיווחים המיידיים כאמור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת:**

**http://www.magna.isa.gov.il** וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת:

**http://www.maya.tase.gov.il**

### **12. הסכמה להכללה**

בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ההצעה, מצורף **כנספת ג'** לדוח הצעת המדף מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, יכללו, על דרך ההפניה, בדוח הצעת המדף, הכל בנוסח מכתב ההסכמה המצורף ובכפוף לו.

<sup>15</sup> בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (כמפורט בסעיף 3.10 לעיל) בסך כולל של כ-990 אלפי ש"ח.

<sup>16</sup> ברק קפיטל חיתום בע"מ ("ברק קפיטל") ויוניקורן קפיטל בע"מ (יחד: "המפיצים"), יהיו זכאים בקשר להנפקה זו לעמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.3% בתוספת מע"מ וכן עמלת הצלחה בשיעור של עד 0.2% בתוספת מע"מ מהתמורה הכוללת (ברוטו) שתתקבל בגין אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת המדף. חלוקת העמלות כאמור בין המפיצים תיעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של ברק קפיטל ובלבד שהמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים. העמלות שלעיל ישולמו למפיצים על ידי רכז ההנפקה, מתוך תמורת ההנפקה שתתקבל על ידו. העמלה שלעיל תשולם כנגד חשבונית מס כדין. בנוסף, רכז ההנפקה יהא זכאי לעמלת ריכוז בסך של 30,000 ש"ח, שתשולם ללא תוספת מע"מ. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת ראו סעיף 3.9 לדוח הצעת המדף.

### 13. חו"ד משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי משרד פישר ושות', המשמשים כעורכי הדין להנפקה:

**FISCHER**  
F|B|C|&Co

www.fbclawyers.com

דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

14 בינואר 2025

לכבוד

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

רחוב ארניה אוסוולדו 32

תל אביב, 6107034

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח הצעת מדף של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מיום 14 בינואר 2025 ("דוח הצעת מדף") – הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ("אגרות החוב המוצעות")**

בהתייחס לתשקיף רישום למסחר ותשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 2 בפברואר 2023 הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף, אשר מפורסם מכוח תשקיף המדף, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לאגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את אגרות החוב המוצעות בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

בועז נוימן, עו"ד אסף נוימן, עו"ד ענבל גאון, עו"ד

פישר (FBC & CO.)

נספח א' – שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג')



## שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')

### תוכן עניינים

		<b>שטר הנאמנות</b>
4		1 מבוא, פרשנות והגדרות
6		2 הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות
7		3 מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן
7		4 תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)
9		5 התחייבויות החברה
10		6 אי הבטחת אגרות החוב
11		7 תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב
12		8 התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות וחלוקה
14		9 פדיון מוקדם
15		10 פירעון מיידי
20		11 תביעות והליכים בידי הנאמן
22		11א סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן
22		12 נאמנות על התקבולים
22		13 סמכות לעכב חלוקת כספים
23		14 הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן
23		15 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
24		16 קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן
24		17 השקעות כספים
24		18 התחייבויות החברה כלפי הנאמן
26		19 התחייבויות נוספות
26		20 סמכויות מיוחדות
27		21 סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
27		22 דיווח על-ידי הנאמן
27		23 שיפוי הנאמן
30		24 הודעות
31		25 ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות
32		26 מרשם מחזיקי אגרות החוב
32		27 שחרור
32		28 מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן
33		29 אסיפות של מחזיקי אגרות החוב
33		30 דיווח של החברה לנאמן
33		31 שכר הנאמן
35		32 תפקידי הנאמן
35		33 תחולת הדין וסמכות ייחודית
35		34 כללי
35		35 אחריות הנאמן
36		36 באי כוח
36		37 הסכמים אחרים
36		38 מענים
36		39 הסכמה לדיווח במגנ"א
37		<b>תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות החוב (סדרה ג')</b>
<b><u>נספח א' - התנאים הרשומים מעבר לדף</u></b>		
38		1 כללי
38		2 מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ג')
38		3 אי הבטחת אגרות החוב (סדרה ג')
38		4 הריבית על אגרות החוב (סדרה ג')

39	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג')	5
37	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ג')	6
39	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	7
42	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	9
43	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	10
43	פדיון מוקדם	11
43	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	12
43	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	13
43	קבלות כהוכחה	14
43	החלפת תעודות אגרות חוב	15
44	פירעון מיידי	16
44	הודעות	17

45	<b><u>תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')</u></b>	
49	<b><u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה</u></b>	

**שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')**

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 14 בחודש ינואר 2025

- בין :** ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ  
מ.ח. 516117181  
מרחוב ארניה אוסוולדו 32, תל-אביב  
טלפון: 03-5632657  
פקס: 03-7613405  
("החברה")
- מצד אחד ;
- ל בין :** משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ  
מ.ח. 513771337  
מדרך מנחם בגין 48, תל אביב  
טלפון: 03-6374826  
פקס: 03-6374344  
("הנאמן")
- מצד שני ;
- הואיל:** והחברה פרסמה ביום 2 בפברואר 2023 תשקיף מדף הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 ("תשקיף המדף" או "התשקיף");
- והואיל:** וביום 13 בינואר 2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג'), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;
- והואיל:** וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ג') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג');
- והואיל:** והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 הרשומה במרשם הנאמנים (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג'), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות ודוח הצעת המדף ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן התקבלו כל האישורים הנדרשים לביצוע ההנפקה לפי שטר נאמנות זה לפי כל דין ו/או כל הסכם;

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :**

**1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאינן בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאיננו ניתן להתניה.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.7. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, רשומות על שם, שתונפקנה לראשונה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף באמצעות דוח הצעת המדף ושתנאייהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;

**"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות חוב (סדרה ג')"**

אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;

**"אסיפה רגילה"**

החלטה שנתקבלה, באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;

**"החלטה רגילה"**

אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;

**"אסיפה מיוחדת"**

החלטה שנתקבלה, באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;

**"החלטה מיוחדת"**

**"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"**  
 דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ג'), אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, שעל פיו תוצענה אגרות החוב לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת;

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

**"דוחות כספיים"**  
 דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה;

**"החברה לרישומים"**  
 מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;

**"החוק" או "חוק ניירות ערך"**  
 חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;

**"חברת דירוג"**  
 כהגדרת המונח 'חברת דירוג' בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014;

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

**"הנאמן"**  
 משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר זה;

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

**"יום מסחר"**  
 כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה;

**"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"**  
 כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

**"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"**  
 מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם אותו גוף לא קבע את היחס בינו ובין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,

<sup>1</sup> לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו;

המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך ;	"המדד הידוע" בתאריך כלשהו
המדד שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ;	"המדד היסודי"
המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית, בכפוף לאמור להלן.	"מדד התשלום"
מחזיקים בתעודות התחייבות, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;	"מחזיק באגרות החוב" ו/או "המחזיקים"
מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 26 לשר זה ;	"מרשם"
כמפורט בתוספת השלישית לשר נאמנות זה ;	"נציגות דחופה"
סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ג') ;	"קרן"
שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;	"שטר זה" או "שטר הנאמנות"
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשר זה ;	"תעודת אגרת החוב"
מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;	"מסלקת הבורסה"
חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת ;	"חוק חדלות פירעון"
פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961 ;	"הפקודה"

## 2. הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

- 2.1. החברה רשאית להנפיק על פי התשקיף ובכפוף לפרסום דוח הצעת מדף ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את אגרות החוב (סדרה ג'), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ואשר תנאיהן יהיו כמפורט בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות ובתנאים הרשומים מעבר לדף.
- 2.2. אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.3. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על ידי כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

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

### 3. מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מכוח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.

3.2. הנאמן יכהן כנאמן מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

3.4. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.

3.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.6. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט וכן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן מסר הודעה לחברה מראש טרם גילוי המידע כאמור, אלא אם לדעת הנאמן מסירת ההודעה עשויה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל המומחים (כהגדרתם בסעיף 20.2 להלן) ו/או על שלוח של הנאמן, ובלבד שמסירת המידע להם תהא כפופה לחתימתם על כתב סודיות בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל.

3.7. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמויפה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

3.8. 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.

3.9. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

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

### 4. תנאי הנפקה; הנפקת אגרות חוב נוספות; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)

4.1. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בשטר זה, ובדוח הצעת המדף.

4.2. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 7 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.8 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה

ג') בצירוף אישור בדבר עמידת החברה בתנאים להרחבת הסדרה הקבועים בסעיף 7 להלן.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ג') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ג') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ג'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ג') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה שלא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ג'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ג') טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ג') לפני הגדלת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.3 הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

4.4 אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב (סדרה ג') נוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ג') נוספות כאמור. יובהר כי ככל שתונפקנה אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, הן תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן (לרבות ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') שהונפקו עובר למועד ההרחבה), בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.5 אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

4.6 החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצאו.

4.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.8 להלן), בתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שווים להם או נחותים מהם.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב שתונפק על ידי החברה, למעט ביחס לבטוחה שניתנה במסגרת הנפקת סדרת אגרות חוב או במסגרת הנפקת ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובה בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

עוד יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. ככל שתידרש לכך על ידי הנאמן, בסמוך לאחר כל הנפקת סדרת אגרות חוב



נוספות או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

4.8 בכפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידיה כאמור, כנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, אך יראו בפרסום דיווח מיידי כמתן הודעה מספקת לנאמן.

בעלי השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה, בן משפחתם ו/או תאגיד בשליטת אחד מהם, ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה (כולם ביחד וכל אחד לחוד: "מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכור בהתאם (בכפוף לכל דין). החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים בבעלותה המלאה לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הונית, הלוואה, ערבות או בכל דרך אחרת כפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים אלה ובכפוף לכל דין. יודגש כי, ככל שהחברה תעמיד אמצעים משלה לתאגיד בבעלותה המלאה של החברה, במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, אגרות חוב שנרכשו על ידי תאגיד בת כאמור (באמצעים שהועמדו לו מאת החברה) ייפרעו אך ורק לאחר פירעון יתרת אגרות החוב. החברה מתחייבת שתאגיד בבעלותה המלאה כאמור יבצע כל שיידרש (לרבות חתימה על כל אישור ו/או ויתור שיידרש) על מנת לקיים התחייבות זו. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא תימננה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

4.9 אין באמור בסעיף 4 זה לעיל לכשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

## 5. התחייבויות החברה

5.1 החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכלפי הנאמן לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

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

5.2 אגרות החוב, ככל שתונפקנה, תרשמנה למסחר בבורסה וכן תרשמנה על שם החברה לרישומים.

5.3 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון

השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ג') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

## 6. אי-הבטחת אגרות החוב

6.1. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדן של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 10.1.26 להלן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

### 6.2. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

6.2.1. על אף האמור בסעיף 6.1 לעיל, כל עוד איגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידים המוחזקים על ידה במישרין בלבד, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:

6.2.1.1. התקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. או לחילופין -

6.2.1.2. החברה תיצור לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף שיהיה זהה (מבחינת הנכסים שהוא מקיף) ושווה בדרגתו (פארי-פאסו) ביחס לחובות המובטחים על ידו, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), אשר יהא בתוקף עד לאחר פירעון מלוא איגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור או עד לאחר הסרת השעבוד השוטף שניתן לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, על פי מסמכי שעבוד והמצאת אישורים שיהיו לשביעות רצון הנאמן.

6.2.2. על אף האמור, מובהר כי ההתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים:

6.2.2.1. שעבוד נכס מסוים, ספציפי, או מספר מוגבל של נכסים מסוימים מנכסיה של החברה, בשעבוד שוטף.

6.2.2.2. שעבוד שוטף על נכסי החברה (כולם או חלקם) אשר נוצר מכח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן, ובכלל זה שעבוד או בטוחה אחרת שניתנים למדינת ישראל במסגרת קבלת הטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, ושעבוד בהתאם לפקודת המיסים (גבייה).

6.2.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2 לעיל יחולו ההוראות הבאות:

6.2.4. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין חתום במקור המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור לעיל, וכן כי תנאי השעבוד השוטף לצד ג' עומדים בתנאי סעיף 6.2 לעיל.

6.2.5. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין חתום במקור המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור לעיל, וכן כי תנאי השעבוד השוטף לצד ג' עומדים בתנאי סעיף 5.4 רישא לעיל.

6.2.6. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 18.1.15 להלן, תצהיר החברה

על עמידתה בהתחייבותה זו וכן חוות דעת עורך דין על היות השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש, תוך פירוט הסברים רלוונטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצטרף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה. התצהיר האמור, ורק הוא, יימסר לנאמן מידי שנה כאמור אף אם החברה לא יצרה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

6.2.7 בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

6.2.8 ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') או הצד השלישי, לפי העניין (להלן ביחד: "הצדדים") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ג'), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

6.2.9 ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 6.2.1.2 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים, הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. השווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף 6.2.1.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המידי על פרסום האסיפה. בכל מקרה שגרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 6.2 זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם כאמור.

6.2.10 החברה מתחייבת כי לא יצרה כל שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, נכון למועד שטר זה, ולא התחייבה ליצור שעבוד כאמור.

6.2.11 מובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מלשעבד את רכושה ו/או את נכסיה (כולם או חלקם) בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לרבות יצירת שעבודים כלשהם, קבועים או צפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה לצד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

## **7. תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב**

7.1 בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.6 לעיל, החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), וזאת בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר:

7.1.1 בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 להלן ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר הקצאת אגרות החוב

במסגרת ביצוע הרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, וכי בעקבות ומיד לאחר הקצאת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה, דירוג אגרות החוב לא יפחת מדירוג אגרות החוב טרם הרחבת הסדרה (וככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין זה יהיה הדירוג הגבוה). יובהר כי לצורך תנאי זה, החברה תפרסם את אישור חברת הדירוג להרחבת הסדרה טרם הרחבת הסדרה.

7.1.2. במועד הרחבת הסדרה לא קיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר הקצאת אגרות החוב במסגרת ביצוע הרחבת הסדרה איזו מהעילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 10 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה.

7.1.3. לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, אין בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.1.4. במועד הרחבת הסדרה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

7.2. החברה תמסור לנאמן אישור חתום בצירוף תחשיב מפורט ואסמכתאות רלוונטיות, לשביעות רצון הנאמן, כי החברה עומדת בתנאי סעיף 7.1 לרבות תתי סעיפיו, וזאת טרם מועד הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה.

## 8. התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות וחלוקה

### 8.1. אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב (סדרה ג')

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ג') לציבור ועד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות במועד בדיקתם כמפורט בסעיף 8.3 להלן, כמפורט להלן:

8.1.1. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים להלן) לא יעלה על שיעור של 77.5% ("יחס החוב נטו מתואם ל-CAP נטו")<sup>2</sup>

"חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים.

"CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

8.1.2. ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח ("התניית ההון העצמי")<sup>3</sup>.

ביחס לסעיף 8.1 זה: "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

חישוב ההון העצמי ויחס החוב נטו מתואם ל-CAP נטו של החברה לצורך סעיף 8.1 זה ולצורך מגבלת החלוקה כאמור בסעיף 8.4 להלן, וכן בדיקת התקיימות התנאי להתאמת שיעור הריבית כאמור בנספח א' לשטר זה (התנאים הרשומים מעבר לדף), יתבצעו, בכפוף לאמור

<sup>2</sup> יחס החוב נטו מתואם ל-CAP נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ- 67.47%, וזאת בהתאם לתחשיב שלהלן: (א) חוב פיננסי נטו מתואם בסך של 2,135,966 אלפי ש"ח. החוב הפיננסי נטו מתואם כולל: חוב נושא ריבית לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מוזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של כ- 2,269,576 אלפי ש"ח בניכוי מזומן ופיקדונות מוגבלים לזמן קצר וזמן ארוך בסך של כ- 133,610 אלפי ש"ח. (ב) ה-CAP נטו כולל: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, בסך של 1,029,583 אלפי ש"ח, בתוספת חוב פיננסי נטו בסך של 2,135,966 אלפי ש"ח בהתאם לתחשיב המפורט לעיל.

<sup>3</sup> בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי של החברה עומד על כ- 1,030 מיליון ש"ח.

בסעיף זה להלן, על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ("כללי החשבונאות הקודמים").

יובהר כי, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, לרבות במקרה בו החברה אימצה תקינה חשבונאית אחרת מזו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות המידה הפיננסיות תיבדקנה, בכפוף לאמור להלן לעניין השפעה מהותית, אך ורק לפי כללי החשבונאות הקודמים. לצורך כך תערוך החברה ביאורי פרופורמה רלבנטיים לצורך בחינת אמות המידה הפיננסיות.

כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

"השפעה מהותית" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בתוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד.

הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות הקודמים, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על כל אחת מאמות המידה הפיננסיות לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו 8.1.2 לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעת רצון הנאמן, בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו 8.1.2 לעיל וזאת בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים, לפי העניין.

אי עמידה ביחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים ו/או אי עמידה בהתניית ההון העצמי במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 10.1.19 להלן.

8.2 דירוג - החברה מתחייבת לפעול לכך שככל שהדבר בשליטתה, ועד לאחר מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי אגרות החוב (סדרה ג') יהיו מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במסגרת זו, בין היתר, החברה מתחייבת לשלם את כל התשלומים ולמסור את הדיווחים הנדרשים לחברת הדירוג, בהתאם להוראות ההסכם עמה). לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב (סדרה ג') לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה כאמור לעיל, במקרה שבו תחליף החברה ביוזמתה חברת דירוג בחברת דירוג אחרת או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו), גם במידה שבאותה עת אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בידי יותר מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי המפרט את הסיבות להחלפת חברת הדירוג, וזאת תוך יום מסחר אחד (1) ממועד אירוע המקרה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שתמצא לנכון.

8.3 הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות

הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד איגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדרי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

#### חלוקה

.8.4

8.4.1. החברה מתחייבת כי עד לאחר מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

(א) קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה;

(ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

(ג) ההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ – 720 מיליון ש"ח.

(ד) אם בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת למעט אם קיימים "סימני אזהרה" כאמור לעיל ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה;

(ה) אם החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטר נאמנות זה ו/או אם ביצוע חלוקה יגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-פי שטר נאמנות זה.

על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ("חלוקה בהתאם לפקודה"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.21 להלן ככל שלא תוקנה בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1 (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה).

8.4.2. קודם לביצוע החלוקה, תמסור החברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל המגבלות המפורטות בסעיף 8.4 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לחלופין, ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה תעביר החברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין האם החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

#### 9. פדיון מוקדם

##### פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

.9.1

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי החזקות הציבור בסדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר

מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

- 9.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.
- 9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ג') יחול לא לפני עשרים ואחת (21) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ג') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, בתמורה לסכום הגבוה מבין החלופות המנויות בסעיף 9.2.10 להלן.
- 9.1.3. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

#### פדיון מוקדם ביוזמת החברה

9.2

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 יום ממועד הרישום למסחר של איגרות החוב (סדרה ג'), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

- 9.2.1. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- 9.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.
- לעניין זה "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.
- 9.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 9.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), פרו-רטה לפי ערך נקוב של איגרות החוב המוחזקות.
- 9.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי ותעביר העתק ממנו לנאמן, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.
- 9.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין איגרות החוב (סדרה ג') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 9.2.7. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית וההצמדה שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בסעיף 9.2.10 להלן. במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי איגרות החוב את הריבית שנצברה והפרשי הצמדה עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.
- 9.2.8. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק איגרות החוב (סדרה ג') אם סכום הפדיון האחרון

יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

9.2.9. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי 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 במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן איגרות החוב שיהיה שישה ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

9.2.10. הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת איגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של איגרות החוב (סדרה ג') ב-30 ימי המסחר בבורסה שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת איגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של איגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של איגרות החוב (סדרה ג'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 9.2.2 לעיל), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של איגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי ס"ק (1) זה, יופחת משווי השוק של יתרת איגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור ("הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של איגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם, והכל לפי המדד הידוע במועד ביצוע הפדיון המוקדם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם; (3) יתרת תזרים המזומנים של איגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת שיעור שנתי של 1.7%. היוון איגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאיגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף.

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

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

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

#### 10. פירעון מיידי

10.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד



לפירעון מיידית את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (כולל ריבית שנצברה לרבות ריבית פיגורים), כולה או חלקה, ויחולו ההוראות בסעיף 10.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

10.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.

10.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צד 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, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי ומינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

10.1.3. אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או 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 צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, למעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ג') 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 במועדו; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

10.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צד 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 ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי 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.

10.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, כהגדרתו להלן, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 25% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים עולה על 35% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

10.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

- 10.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים זמני או קבוע (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או ינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או במקרה של מתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
- 10.1.8. אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
- 10.1.9. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
- 10.1.10. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדוות, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- 10.1.11. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 להלן.
- 10.1.12. אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').
- 10.1.13. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
- 10.1.14. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חנוונים וכיו"ב).
- 10.1.15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 10.1.16. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 10.1.17. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך שישים (60) ימים.
- 10.1.18. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
- 10.1.19. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל כאמור בסעיף 8.1 לעיל (דהיינו במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים).

- 10.1.20. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.
- 10.1.21. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לעיל, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה בהתאם לפקודה, ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, תיקנה את ההפרה כאמור.
- 10.1.22. אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל).
- 10.1.23. אם הועמדו לפירעון מידי (1) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה או (2) חוב מהותי כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה - recourse); ובלבד שהעמדה לפירעון מידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך שלושים (30) ימים.
- "חוב מהותי" - חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה.
- 10.1.24. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') שלא בהתאם להוראות סעיפים 4.2 ו-7 לשטר זה.
- 10.1.25. אם החברה תחדל מלהיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- 10.1.26. אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש בהחלטה רגילה, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מידי במערכת המגנ"א כי לפחות 70% מתמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה. לענין ס"ק זה - "מכירה לאחר" - מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "עיקר נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.
- 10.1.27. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').
- 10.1.28. אם אגרות החוב (סדרה ג') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על ששים (60) יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לענין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה) או אם אגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בדירוג הנמוך מדירוג (-iBBB) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב). לענין סעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם.
- 10.1.29. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.2 לעיל. לענין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת ארבעה עשר (14) ימים לתיקון ההפרה.
- 10.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, תחולנה ההוראות הבאות, לפי העניין:
- 10.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף

10.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר זה) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל.

10.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לשטר זה לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 10.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

10.3. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים (50%) אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים (20%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

10.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן חמישה עשר (15) ימים מראש; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה הודעה מראש לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה יהווה התראה כאמור לחברה.

10.5. נקבעה באיזה מסעיפי 10.1 לעיל, 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 כאמור בסעיף 10.2 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

10.6. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין עשרים ואחד (21) הימים האמורים בסעיף 10.2.1 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

10.7. במקרה של אי עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, ובטרם קיומה של עילה לפירעון מיידי בגין אי עמידה כאמור בסעיף 10 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, יפעלו הצדדים על פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות, לרבות לענין הרכבה וסמכויותיה.

10.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

10.9. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), אשר טרם נפרעו, בין אם הגיע מועדה ובין אם לאו, כולל ריבית שהצטברה וכל תוספת ריבית בהתאם להוראות שטר זה לרבות ריבית פיגורים, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וזאת תוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 10.4 לעיל.

## 11. תביעות והליכים בידי הנאמן

11.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה, לנקוט כלפי החברה 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 זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר זה ולא מכוח סעיף זה.

- 11.2. כפוף להוראות סעיף 22 לשטר זה הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 11.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.
- 11.3. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפה מיוחדת כהחלטה מיוחדת.
- 11.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה רגילה) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות רגילות לצורך קבלת הוראות בהחלטה רגילה בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 10 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה החלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר.
- 11.5. 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 הנאמנות.
- 11.6. 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 מאסיפה רגילה בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 11.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

#### 11.א. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

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 ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (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, אם וככל שיועבר, ינוכה מכספי הריבית בלבד.

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. בהודעה יצוין במפורש כי סכום המימון שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב והדבר יחשב כביצוע תשלום מלא של התשלום הרלוונטי על-ידי החברה.

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). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזאת כי החברה תעביר לנאמן את סכום המימון רק במועד התשלום הרלוונטי (קרן ו/או ריבית) על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

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

## 12. נאמנות על התקבולים

12.1. 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-ידי בנאמנות וישמשו בידי 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 אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה-ה'התחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 להלן); **שלישית** – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 להלן, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 23.5.2 להלן ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי חלקם היחסי לפי סעיף 25.2.2 להלן.

12.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, למטרות לפי סדר העדיפות הבא:

12.2.1. ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית וריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

12.2.2. שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן וריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

12.2.3. שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם;

12.2.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה, פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

12.3. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

12.4. 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 בידי למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף 12 זה.

12.5. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

## 13. סמכות לעכב חלוקת כספים

13.1. למרות האמור בסעיף 12 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 12 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), כאמור לעיל, יהיה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות.

13.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר

לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן ראשי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

13.3 על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח.

13.4 מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב.

#### 14. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

14.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 12 לשר, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 לשר.

14.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

#### 15. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

15.2 החברה תעביר את הסכום אשר לא שולם כאמור לעיל לנאמן, באופן מיידי ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר המועד הקבוע לתשלום. הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל 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 ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 17 שטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') 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 שאינה פטורה על פי דין.

15.5 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 ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים והכל בכפוף לדיני ההתיישנות.

#### 16. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

16.1. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן או החברה בגין אגרות החוב תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 15.2 לשטר תחשב כקבלה מאת מחזיקי אגרות החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לשטר.

16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### 17. השקעות כספים

17.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים באותם בנקים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.

17.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיף 12 לעיל, לפי העניין.

#### 18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

18.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:

18.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה (ככל שיהיו) בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

18.1.2. לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי.

18.1.3. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.6 לעיל.

18.1.4. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור, לפי דרישה סבירה של הנאמן לצורך מילוי תפקידו.

18.1.5. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל) כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית



המשפט לפי חוק חדלות פירעון), מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן או נאמן זמני שמונה במסגרת בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, ו/או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביצוע ההוצאה לפועל או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

18.1.6. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. במידה שהחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

18.1.7. להודיע לנאמן לא יאוחר מיום מסחר אחד ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור או כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן. יובהר כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תילקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שישנה, כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

18.1.8. החברה תמסור, לא יאוחר מתום שלושים (30) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.

18.1.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הני"ל.

18.1.10. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור בסעיף 4 לשטר.

18.1.11. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 לשטר זה.

18.1.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

18.1.13. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן.

18.1.14. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

18.1.15. לא יאוחר מיום 10 באפריל בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור כאמור יצורף פלט ממרשם החברה המתנהל ברשם החברות.

18.1.16. לסייע לנאמן למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה.

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

18.1.18. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, בתוך לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים, אישור בכתב חתום על ידי רואה החשבון של החברה, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת בהתייחס לאותו מועד בקשתו של הנאמן.

18.1.19. למסור לנאמן לפי דרישה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית).

18.2. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.1.7 לעיל אשר תימסר לנאמן בכתב בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

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

18.4. כל אישור של החברה לנאמן ייחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, מבלי שיידרש לבדוק את אמיתות החתימות ומורשיה.

## 19. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 9.2 לטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

19.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'). בכפוף להוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של המסלקה.

19.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי.

19.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.

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

מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאילו מזכויותיה של החברה להעלות תביעות ו/או דרישות ו/או לנקוט בהליכים משפטיים מתאימים, ככל ולעמדת החברה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בוצעה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

## 20. סמכויות מיוחדות

20.1. הנאמן, יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידי, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן – הנאמן פעל ברשלנות (למעט אם קיים פטור בדין), בזדון או בחוסר תום לב.

20.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("המומחים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט אם קיים פטור בדין) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי

אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה, וכן כי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. כמו כן, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן ימציא לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם פנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם וזאת לפרק זמן שלא יעלה על חמישה (5) ימי עסקים.

20.3. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע.

20.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

20.5. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט אם קיים פטור בדין) או בחוסר תום לב או בזדון.

20.6. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

## **21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**

21.1. 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 לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך.

21.2. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור לעיל בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו. 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. החברה תעביר לנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים להתנגדות לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים מהמועד בו הנאמן הודיע על מינוי שלוח מסוים.

21.3. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

21.4. הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן בעת מינוי שלוח.

21.5. הנאמן רשאי בכל עת להפעיל את הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, באמצעות אדם אחר או אנשים אחרים וכל הפעלת סמכויות או כוחות כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות שהנאמן יראה למתאימים, אך אין בהפעלת סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא הפעלת הסמכויות באמצעות אחרים כמפורט לעיל.

## **22. דיווח על-ידי הנאמן**

22.1. החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ג') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום

- הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ("הדוח השנתי").
- 22.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 22.3 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
- 22.4 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 22.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ – 5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות ששוא שטר הנאמנות.
- 22.6 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר 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 כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

### 2.3 שיפוי הנאמן

- 23.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על-ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי הוראות שטר נאמנות זה ("הזכאים לשיפוי"):
- 23.1.1 בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או בגין חיוב כספי על-פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה מראש לפשרה) אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן
- 23.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע מעשה או מחדל ביחס לנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם של הזכאים לשיפוי 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.
- והכל בתנאי כי:
1. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;
  2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו באופן שהפעולה נעשתה על-ידם שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בתום לב, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;

3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו ברשלנות שאין לגביה פטור על פי הדין ;

4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**".

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

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 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, בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

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

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.4. 'התחייבות השיפוי':

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

23.4.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) באגרות החוב, בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סייק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בהתחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 23.4.1 לעיל.

23.5. 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 מכוח הוראות סעיף 23.4.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא :

- 23.5.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות;
- 23.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 23.8 לשטר הנאמנות.
- "חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב 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.
- 23.6. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בעניין 'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:
- 23.6.1. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.
- 23.6.2. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.
- 23.7. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 22 זה.
- 23.8. לעניין קדימות החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

## 24. הודעות

- 24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 24.2. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן לאגרות החוב (סדרה ג'). יובהר כי הודעות וההזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן הנאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') ישלחו על-ידיה גם לחברה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם

ממשלוחם לצד האחר.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.

24.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, דיווחים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון – הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת, בהתאם למועדים הקבועים בהוראות החוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.<sup>4</sup> במקרה של מסירת הודעה לנאמן כאמור תעביר החברה לבורסה הודעה לשם פרסומה על פיה החברה מסרה לנאמן הודעה לפי סעיף זה וכי מחזיק אשר יציג בפני הנאמן אישור בעלות עדכני יהיה רשאי לקבל מהנאמן העתק מההודעה.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני (במענה חוזר לא אוטומטי) על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה (5) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה או לנאמן (לפי העניין). כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

## 25. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

25.1. בכפוף להוראות כל דין הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה. האמור לא יחול ביחס לשינוי שיטת ההצמדה, שינויים במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, סכום תשלום פירעון קרן אגרות החוב, שיעור הריבית של אגרות החוב, ריבית פיגורים, מנגנון תוספת הריבית בגין שינוי בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, עילות להעמדה לפירעון מיידי, אמות מידה פיננסיות, מגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, ההוראות הנוגעות לשעבוד השוטף השלילי, ההוראות הנוגעות לדוחות ולדיווחים לנאמן ("שינויים שאינם בסמכות הנאמן").

25.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ג') או לוותר על אי קיום הוראה מהוראותיו, אם נתקיים אחד מאלה:

25.2.1. אם הנאמן שוכנע כי אין בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים שאינם בסמכות הנאמן כהגדרתם בסעיף 25.1 לעיל וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

25.2.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות והוראות חוק חדלות פירעון, ובאישור מוקדם של

המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת.

25.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 25 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ג'), בסמוך לפני ביצועו.

25.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 25 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ג'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ג'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.

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

## 26. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב 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.

## 27. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן של אגרות החוב (סדרה ג') כי כל אגרות החוב (סדרה ג') נפרעו ו/או נפדו וכי החברה מילאה אחר כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאי שטר זה) (קרי, קרן, ריבית, ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי וכל תשלום נוסף בהתאם להוראות השטר, ככל שרלוונטי) אשר לא הוצגו לפדיון, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול ביתרת הכספים שיהיו בידו באותה עת (ככל שהופקדו) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון - על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

## 28. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

28.1. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור. בכל מקרה, נאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

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

28.3. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.

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

28.5. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.

28.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של שבעים וחמישה



אחוזים (75%) (לא כולל נמנעים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה באסיפת מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור.

28.7. בכפוף להוראות כל דין, נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.

28.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות שהוא 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.

28.9. החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### 29. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשר זה. לבקשת החברה, הנאמן מתחייב למסור לחברה בתוך שני (2) ימי עסקים ממועד כינוסה של כל אסיפה כאמור, את פרטיהם של כלל המחזיקים אשר הצביעו באסיפה (לרבות כמות אגרות החוב המוחזקות על ידי כל אחד מהם) וכן את אופן הצבעתו (בעד, נגד, נמנע וכו') של כל מחזיק כאמור. לבקשת החברה, יועבר לעיונה עותק מכתבי ההצבעה שנמסרו לנאמן על-ידי מחזיקי אגרות החוב. החברה תשמור נתונים אלו בסוד, ולא תהיה רשאית לעשות שימוש בנתונים האמורים אלא אך ורק לשם בקרה על תקינות תוצאות ההצבעה.

### 30. דיווח של החברה לנאמן

בנוסף לאמור בסעיף 18 לעיל, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

30.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.

30.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.

30.3. כל דוח מידי מיד עם התפרסמו.

30.4. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

### 31. שכר הנאמן

31.1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשר נאמנות זה, כמפורט להלן:

31.1.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב - שכ"ט שנתי של 27,500 ש"ח ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה ג') שטרם נפרעו במחזור - שכר טרחה שנתי בסך של 22,500 ש"ח. בגין חלק מהשנה ישולם לנאמן חלק יחסי מהשכר השנתי.

הסכום הנקוב בסעיף 31.1.1 לעיל יכונה להלן: "**השכר השנתי**". השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בעבור שנת הנאמנות הקרובה.

31.1.2. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"**הוצאות סבירות**" – סכומים אשר יוציא הנאמן באופן סביר במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, החזר בגין פעולות בחשבון הבנק מכל מין וסוג לרבות – עמלות בנקאיות, הוצאת תדפיסים וייפויי כוח, מכירות ניירות ערך והעברתם, שליחויות, צילומים ונסיעות.

- 31.1.3. בנוסף, הנאמן יהא זכאי לתשלום סך של 500 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין פעולות מיוחדות במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:
- א. פעולות הנובעות מחשש ממשי להפרה מהותית של שטר הנאמנות על ידי החברה;
  - ב. פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;
  - ג. פעולות מיוחדות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב עקב חשש ממשי להפרה מהותית של השטר על ידי החברה;
  - ד. עבודות מיוחדות הנדרשות בשל, אך לא רק שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן, לפיהם יידרש לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
  - ה. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שתהינה) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, עדכוןן במרשם המתנהל כדין ופעולות בקשר עם הסרתן, העברתן, אכיפתן וכן פעולות לשם הבטחת תוקפן.
- 31.1.4. מובהר בזאת, כי היה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או בתקנות ו/או בהוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שיידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשלם החברה לנאמן את שכרו והוצאותיו (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן, ממועד ההוצאה).
- 31.1.5. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.
- 31.1.6. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה, במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב, ישולם שכר חד פעמי בסך 5,000 ש"ח.
- 31.1.7. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
- 31.1.8. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.
- 31.1.9. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
- 31.1.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 31.1.11. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35(א) או 35(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
- 31.1.12. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

31.1.13. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונתו של נאמן חליף. במידה שכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

31.1.14. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

31.1.15. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 31 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 12 ו-13 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

## 32. תפקידי הנאמן

תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

## 33. תחולת הדין וסמכות ייחודית

33.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות אגרת החוב המצורפת כנספח לו).

33.2. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

33.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים לשטר זה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו. אולם מובהר, כי אם מדובר בהוראות אשר ניתנות להתנייה לפי הדין ומצויות בשטר נאמנות זה, יגברו הוראות שטר נאמנות זה על פני הוראות הדין.

## 34. כללי

34.1. 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 כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.

34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

34.3. 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).

## 35. אחריות הנאמן

35.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלנות שאינה פטורה על-פי דין בהתאם להוראות סעיף 35(ד) או 35(ד) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

**36. באי כוח**

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר, וכן מסר לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר כוונתו להשתמש בסמכויותיו על פי סעיף זה.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

**37. הסכמים אחרים**

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

**38. מענים**

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

**39. הסמכה לדיווח במגנ"א**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), תשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני בשם הנאמן לרשות ניירות ערך על חתימת שטר נאמנות זה ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**


---

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

---

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

אני הח"מ [\_\_\_\_\_] , עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ באמצעות ה"ה [\_\_\_\_\_] וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

---

\_\_\_\_\_, עו"ד

## התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

### ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ - תעודת אגרות החוב (סדרה ג')

מונפקות בזה אגרות החוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של ריט אזורים ה.פ. ליווינג – בע"מ ("החברה"), העומדות לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029 (כולל) כאשר בכל אחד מהתשלומים ישולם שיעור של 50% מתשלום הקרן.

#### אגרות חוב רשומות על שם

מספר: \_\_\_\_\_  
 ערך נקוב של אגרת זו: \_\_\_\_\_  
 שיעור ריבית שנתי: \_\_\_\_\_%

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ

1. תעודה זו מעידה כי החברה תשלם למזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב"): (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029 (כולל), 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, ויתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף.
2. קרן אגרות החוב (סדרה ג') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור הנקוב לעיל, אשר תשולם פעמיים בשנה ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום, כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף (למעט התשלום הראשון אשר ביחס אליו יחולו הוראות סעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).
3. קרן איגרות החוב והריבית בגינה תהינה צמודות לעליה במדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.
4. תשלום הקרן והתשלום האחרון של הריבית יעשו כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.
5. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום 14 בינואר 2025 ("שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ג') יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
6. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
7. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף של החברה מיום 14 בינואר 2025.

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

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

**נספח א'**  
**התנאים הרשומים מעבר לדף**

- 1. כללי**
- 1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם צוין אחרת במפורש.
- 1.2. אגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות החוב (סדרה ג') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המוצעות בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. 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 באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מאשרת כי למיטב ידיעתה, נכון למועד זה אין סתירה בין שטר הנאמנות לבין תנאי אגרות החוב כאמור.
- 2. קרן איגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן (סדרה ג')**
- אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029 (כולל) כאשר בכל אחד מהתשלומים ישולם שיעור של 50% מתשלום הקרן.
- קרן איגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לעליה במדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי. שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.
- 3. אי-הבטחת אגרות החוב (סדרה ג')**
- אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
- 4. הריבית על אגרות החוב (סדרה ג')**
- 4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ג') (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר ייקבע במכרז שיערך על-פי דוח ההצעה ואשר שיעורו יפורסם על-ידי החברה בהתאם לתוצאות המכרז ("שיעור הריבית השנתית" או "הריבית השנתית"). הריבית השנתית תהא כפופה להתאמות כאמור בסעיף 6 להלן.
- 4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה ביום 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("שיעור הריבית החצי שנתית"). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 ביוני 2025 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').

## 5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג')

- 5.1 התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בימים 24 ביוני ו-25 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בהתאמה ("היום הקובע"). התשלומים על חשבון הקרן והריבית ישולמו לאנשים ששמותיהם רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום התשלום דהיינו, 31 בדצמבר 2029, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ג') 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 של הריבית.
- 5.2 מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 5.3 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.
- 5.4 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקובע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקובע לתשלום ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ג'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית החצי שנתית, בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלום בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.
- 5.5 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן.
- 5.6 מחזיק באגרות החוב (סדרה ג') 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 המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מהיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 5.7 לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ג'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 5.8 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ג') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

## 6. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ג')

- 6.1 לעניין סעיף זה יובהר כי במידה שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור), תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
- 6.2 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן אזי יחול האמור להלן: (א) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ג'), לא יעלה על 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'); ו – (ב) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג'), לא יעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). עם זאת, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וגם על פי המנגנון המתואר בסעיף 7 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל) יחול האמור להלן: (א) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'); ו – (ב) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג').

**"דירוג הבסיס"** – דירוג (+iIBBB) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב).

6.2.1. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר ("**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% ("**שיעור הריבית הנוסף**") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדיכן חברת הדירוג הרלוונטית את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי.

6.2.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג ("**מועד הורדת הדירוג**") ; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**ריבית המקור**" ו – "**תקופת ריבית המקור**") ; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור או ריבית גבוהה יותר ככל שכבר בוצעה בה התאמה, בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**הריבית המעודכנת**") וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי ; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב אשר תנבע מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל ; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת ; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (תחושב כריבית שנתי חלקי שתיים) לתקופות הבאות. כמו כן, החברה תציין בדיווח המיידי האם חלה התאמה כלשהי (ככל שחלה) בשיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 7 להלן.

6.2.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (קרי, הריבית שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר תוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.2.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור



הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המידי כאמור. פרסום דיווח מידי כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל יהווה הודעה לנאמן על פי סעיף זה.

6.2.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס ("הדירוג הגבוה"), תחזור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת, למעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה בלבד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.

6.2.6. ככל שאגרות החוב תופסקנה בשלב מסוים להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי חברת הדירוג) ("הפסקת הדירוג") לתקופה העולה על עשרים ואחד (21) ימים, לפני פירעון הסופי של אגרות החוב, לא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדין מדרגת את החברה לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 זה והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדורגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 6 זה ו/או סעיף 7 להלן).

6.2.7. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו, ולרבות במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג או להפסיק את ההתקשרות עם כל חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

6.2.8. על אף כל האמור בסעיף זה, הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של חברת הדירוג (הורדה או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי; ו – (ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch list) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי חברת הדירוג, לרבות שינוי אופק/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

## **7. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות**

7.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

7.1.1. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות) יעלה על שיעור של 72.5%.

7.1.2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח.

7.2. ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל (בסעיף זה: "החריגה") בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (בסעיף זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (בסעיף זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.

7.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: "ריבית המקור" ו – "תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: "הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו – (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

7.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.5. במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשלם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ג'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 7.3 ו – 7.4 לעיל, בשניוניים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.

#### 8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה בעוד החברה הייתה יכולה לשלם את התשלום במלואו ובמועדו ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

#### 9. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

9.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב 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 בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

9.2. בכפוף לאמור בסעיף 9 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות חוב ועל הסבתן.

9.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

9.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה.

9.6. 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 לאגרות החוב (סדרה ג').

#### 10. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות.

#### 11. ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

#### 12. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

#### 13. קבלות כהוכחה

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.

#### 14. החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה ג'). 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).

#### 15. פירעון מייד

לעניין פירעון מייד של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

**הודעות** .16

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

### תוספת שנייה לשרט הנאמנות

### אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

### תוספת שנייה

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

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה (7) ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה (7) ימים ולא יותר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי. אסיפה כאמור עשויה להיות מכונסת גם באמצעות אמצעים אלקטרוניים.

#### הודעה על כינוס אסיפה

9. 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.
10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת

אגרות החוב, 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.

### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה (3) ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

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

18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוז (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוז (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוז (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך 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.

22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני (2) ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.
24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, תינתנה הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 10 ו- 11 לעיל.
28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 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).

## החלטות

29. כל החלטה שתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.
31. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), אזי רק במקרה בו הדין אשר יחול באותה עת יורה לנאמן לבחון את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
32. לצורך קביעת קיומו של עניין מנוגד על פי הוראות הדין אשר יחול במועד כל בדיקה, יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.
33. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.
34. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
35. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

36. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
37. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
38. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בשטר הנאמנות וככל שלא נקבע בשטר הנאמנות כל רוב שהוא אזי בהתאם להוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה.
39. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
40. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 40.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.
- 40.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
41. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
42. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.
43. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת.
- הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.
- החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.



## תוספת שלישית לשטר הנאמנות

### נציגות דחופה

**ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ**

#### **מינוי ; תקופת כהונה** .1

- 1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("**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 ("**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן.

#### **ואלו התנאים :**

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו 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 ו- 1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגוד עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו מחזיק 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 החלטת הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר נאמנות זה.

#### **סמכות** .2

- 2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 8.1.1 ו/או 8.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות 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, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן, יפעל בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.

### 3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 20 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

### 4. אחריות

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לאו.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

### 5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו: תאגיד בשליטת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. **יובהר, כי מינוי ואופן פעולות הנציגות הדחופה כאמור, ייעשה בהתאם לקודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שיהיו הוראותיו מעת לעת.**

**נספח א'1 – עיקר מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות**

לביטויים המפורטים בטבלאות ריכוז המידע שלהלן, תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

**א. תניות חוזיות ובטחונות**

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כ. ראו סעיף 10.1.29 לשטר הנאמנות.	<p>כל עוד איגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים המוחזקים על ידה במישרין בלבד, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:</p> <p>1. התקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. או לחילופין -</p> <p>2. החברה תיצור לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף שיהיה זהה (מבחינת הנכסים שהוא מקיף) ושווה בדרגתו (פארי-פאסו) ביחס לחובות המובטחים על ידו, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), אשר יהא בתוקף עד לאחר פירעון מלוא איגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור או עד לאחר הסרת השעבוד השוטף שניתן לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, על פי מסמכי שעבוד והמצאת אישורים שיהיו לשביעות רצון הנאמן.</p> <p>על אף האמור, מובהר כי ההתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים:</p> <p>(א) שעבוד נכס מסוים, ספציפי, או מספר מוגבל של נכסים מסוימים מנכסיה של החברה, בשעבוד שוטף.</p> <p>(ב) שעבוד שוטף על נכסי החברה (כולם או חלקם) אשר נוצר מכח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן, ובכלל זה שעבוד או בטוחה אחרת שניתנים למדינת ישראל במסגרת קבלת הטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, ושעבוד בהתאם לפקודת המיסים (גבייה).</p>	6.2	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
כן. ראו סעיף 10.1.19 לשטר הנאמנות.	ראו פירוט בחלק ג' לטבלה זו להלן.	8.1	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
כן. ראו סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות.	<p>החברה מתחייבת לפעול לכך שכל שהדבר בשליטתה, ועד לאחר מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי אגרות החוב (סדרה ג') יהיו מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במסגרת זו, בין היתר, החברה מתחייבת לשלם את כל התשלומים ולמסור את הדיווחים הנדרשים לחברת הדירוג, בהתאם להוראות ההסכם עמה). לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב (סדרה ג') לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה כאמור לעיל, במקרה שבו תחליף החברה ביוזמתה חברת דירוג בחברת דירוג אחרת או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו), גם במידה שבאותה עת אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בידי יותר מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי המפרט את הסיבות להחלפת חברת הדירוג, וזאת תוך יום מסחר אחד (1) ממועד אירוע המקרה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שתמצא לנכון.</p>	8.2	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודות ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבויות
-	-	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודות ההתחייבות
כן לעניין הרחבת סדרה. ראו סעיף 10.1.24 לשטר הנאמנות.	<p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') בצירוף אישור בדבר עמידת החברה בתנאים להרחבת הסדרה הקבועים בסעיף 7 לשטר הנאמנות.</p> <p>תנאים נוספים להרחבת אגרות חוב (סדרה ג'): (1) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת</p>	לא קיים, למעט לעניין הרחבת סדרה והנפקת סדרות אגרות חוב חדשות. ראו סעיפים 4.2 - 4.6 ו- 7, וכן סעיף 4.7 לשטר הנאמנות, בהתאמה.	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידני	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>הסדרה, החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, וכי בעקבות ומיד לאחר הגדלת הסדרה, דירוג אגרות החוב לא יפחת מדירוג אגרות החוב טרם הגדלת הסדרה (וככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין זה יהיה הדירוג הגבוה). יובהר כי לצורך תנאי זה, החברה תפרסם את אישור חברת הדירוג להגדלת הסדרה טרם הרחבת הסדרה; (2) במועד הרחבת הסדרה לא קיימת, ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה, איזו מהעילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידני, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; (3) לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, אין בהרחבת הסדרה כדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'); במועד הרחבת הסדרה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.</p> <p>החברה תמסור לנאמן אישור חתום בצירוף תחשיב מפורט ואסמכתאות רלוונטיות, לשביעות רצון הנאמן, כי החברה עומדת בתנאי סעיף 7.1 לשטר הנאמנות לרבות תתי סעיפיו, וזאת טרם מועד הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה.</p> <p>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, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות), ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שווים להם או נחותים מהם.</p> <p>על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת (א) כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב שתונפק על ידי החברה, למעט סדרת אגרות חוב או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובה בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא.</p> <p>אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. ככל שתידרש לכך על ידי הנאמן, בסמוך לאחר כל הנפקת סדרת אגרות חוב נוספות או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה, בדבר עמידתה בהתחייבות שלעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.</p>		
כן סעיף 10.1.21 לשטר הנאמנות. ראו	<p>החברה מתחייבת כי עד לאחר מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה, כאמור: (א) קיימת עילה לפירעון מיידני כאמור בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי</p>	ראו סעיף 8.4 לשטר הנאמנות	על מגבלה חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>והמתנה; (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (ג) ההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ – 720 מיליון ש"ח; (ד) דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, וזאת למעט אם קיימים "סימני אזהרה" כאמור לעיל ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נוזילות בחברה; (ה) החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות ו/או ביצוע חלוקה יגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-פי שטר הנאמנות.</p> <p>על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ("חלוקה בהתאם לפקודה"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 לשטר הנאמנות, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.21 לשטר הנאמנות ככל שלא תוקנה בתוך התקופה האמורה באותו סעיף.</p> <p>על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה).</p>		
-	-	לא קיים	מגבלות על עסקאות בעלי השליטה בחברה
-	-	לא קיים	מגבלות על שינוי שליטה
כן לעניין הפסקת דירוג או ירידת דירוג אגרות החוב. ראו סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות.	<p><u>מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג של אגרות החוב:</u></p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר ("דירוג המופחת") מדירוג (iBBB+) של מעלות S&amp;P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% ("שיעור הריבית הנוסף") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדכן חברת הדירוג הרלוונטית את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג</p>	ראו סעיפים 6 ו 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידני	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי.</p> <p>במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס ("הדירוג הגבוה"), תחזור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת, למעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה בלבד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.</p> <p>ככל שאגרות החוב תופסקנה בשלב מסוים להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי חברת הדירוג) ("הפסקת הדירוג") לתקופה העולה על עשרים ואחד (21) ימים, לפני פירעון הסופי של אגרות החוב, לא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידני כאמור בסעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדיין מדרגת את החברה לא יגרו הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדורגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או סעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף).</p> <p>מובהר כי הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של חברת הדירוג (הורדה או העלאה) אשר לא יחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי; ו – (ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ( Watch list) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי חברת הדירוג, לרבות שינוי אופן/תחזית הדירוג אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי.</p> <p><u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות:</u></p> <p>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:</p> <p>1. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יעלה על שיעור של 72.5%.</p> <p>2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 700 מיליון ש"ח.</p> <p>ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות</p>		

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידו	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>המפורטות בסעיף 7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף (בסעיף זה: "החריגה") בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (בסעיף זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (בסעיף זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.</p> <p>במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ג'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 7.3 ו- 7.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.</p> <p>יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר לעיל אזי יחול האמור להלן: (א) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ג'), לא יעלה על 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'); ו- (ב) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג'), לא יעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). עם זאת, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וגם על פי המנגנון המתואר בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף) יחול האמור להלן: (א) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'); ו- (ב) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג').</p>		



**ב. עילות העמדה לפירעון מיידי**

העילות / הסבר	קיים (מס') סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.	ראו סעיף 10.1.16 לשטר הנאמנות	חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק / חברות המוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.
אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.	ראו סעיף 10.1.20 לשטר הנאמנות	הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה.
אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.	ראו סעיף 10.1.1 לשטר הנאמנות	תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.
אם הועמדו לפירעון מיידי (1) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה או (2) חוב מהותי כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)); ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך שלושים (30) ימים. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.	ראו סעיף 10.1.23 לשטר הנאמנות	חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי.  Acceleration Cross / Default Cross : (הפרה צולבת במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי).
אם אגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בדירוג הנמוך מדירוג ((iBBB- של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב). לעניין סעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם.	ראו סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות	ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע.
אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.	ראו סעיף 10.1.8	המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו.
אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי.	ראו סעיף 10.1.22	מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי.
"נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 25% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים עולה על 35% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע.		

הערות / הסבר	קיים (מס') סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
<p>אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).</p>	<p>ראו סעיף 10.1.18 לשטר הנאמנות</p>	<p>אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי.</p>
<p>אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) יום ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.</p> <p>אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').</p>	<p>ראו סעיפים 10.1.13 ו- 10.1.27 לשטר הנאמנות</p>	<p>הפרה יסודית של תנאי אג"ח. הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים.</p>
<p>אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').</p>	<p>ראו סעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות</p>	<p>הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח.</p>
<p>אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי לפחות 70% מתמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה. לעניין ס"ק זה – "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "עיקר נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.</p>	<p>ראו סעיף 10.1.26 לשטר הנאמנות</p>	<p>מכירת רוב נכסי המנפיק.</p>
<p>אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב).</p>	<p>ראו סעיף 10.1.14</p>	<p>התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק.</p>
<p>א. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות) 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, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון") לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי ומינורי נאמן כהגדרת מונח זה</p>	<p>ראו סעיפים 10.1.2 ו- 10.1.4 לשטר הנאמנות</p>	<p>מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה.</p>

הערות / הסבר	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
<p>בחוק חדלות פירעון.</p> <p>ב. 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 ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי 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.</p>		
<p>א. אם יוטל עיקול על נכס מהותי והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>ב. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>"נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 25% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים עולה על 35% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע.</p>	<p>ראו סעיפים 10.1.5 ו – 10.1.6 לשטר הנאמנות</p>	<p>הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ.</p>
<p>אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים זמני או קבוע (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לשטר הנאמנות), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או ינתן צו למינוי נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לשטר הנאמנות) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לשטר</p>	<p>ראו סעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות</p>	<p>מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר).</p>

הערות / הסבר	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
הנאמנות). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או במקרה של מתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.		
אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.	ראו סעיף 10.1.9 לשטר הנאמנות	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו.
אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.	ראו סעיף 10.1.10 לשטר הנאמנות	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע.
אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות.	ראו סעיף 10.1.11 לשטר הנאמנות	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג.
אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או 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 10.1.12 לשטר הנאמנות 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 ג') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.	ראו סעיף 10.1.3	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים. הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.
אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך שישים (60) ימים.	ראו סעיפים 10.1.15 ו-10.1.17 לשטר הנאמנות	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח.
אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') שלא בהתאם להוראות סעיפים 4.2 ו-1	ראו סעיף 10.1.24 לשטר	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה.

העילות / הסבר	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
7 לשטר הנאמנות.	הנאמנות	
-	לא קיים	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף.
-	לא קיים	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף.
-	לא קיים	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות.
ראו פירוט לעיל תחת "מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה".	ראו סעיפים 10.1.2 ו- 10.1.4 לשטר הנאמנות	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני.
אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות כאמור באותו סעיף (דהיינו במשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים).	ראו סעיף 10.1.19 לשטר הנאמנות	אי עמידה באמות מידה פיננסיות.
אם אגרות החוב (סדרה ג') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על ששים (60) יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה).	ראו סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות	הפסקת דירוג.
אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה בהתאם לפקודה, ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, תיקנה את ההפרה כאמור.	ראו סעיף 10.1.21 לשטר הנאמנות	מגבלה על ביצוע חלוקה.
אם החברה תחדל מלהיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ראו סעיף 10.1.25 לשטר הנאמנות	שמירה על מעמד כקרן השקעות במקרקעין.
אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת ארבעה עשר (14) ימים לתיקון ההפרה.	ראו סעיף 10.1.29 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).

**ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות**

פירוט אמת המידה	סעיף בשטר	אמת מידה
<p>יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים להלן) לא יעלה על שיעור של 77.5%.</p> <p><b>"חוב פיננסי נטו מתואם"</b>: חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים או מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך).</p> <p><b>"CAP נטו"</b>: חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).</p> <p><b>"הון עצמי"</b> משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.</p> <p>יחס החוב נטו מתואם ל-CAP נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-67.47%<sup>5</sup>.</p>	ראו סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות	יחס החוב נטו מתואם ל-CAP נטו
<p>ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.</p> <p><b>"הון עצמי"</b> משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.</p> <p>בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי של החברה עומד על כ- 1,030 מיליון ש"ח.</p>	ראו סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות	הון עצמי

הגילוי שלעיל הינו תמציתי בלבד, לפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה ג'), ראו שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה המצורף כנספת א' לדוח הצעת המדף. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

<sup>5</sup> בהתאם לתחשיב שלהלן: (א) חוב פיננסי נטו מתואם בסך של 2,135,966 אלפי ש"ח. החוב הפיננסי נטו מתואם כולל: חוב נושא ריבית לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של כ- 2,269,576 אלפי ש"ח בניכוי מזומן ופיקדונות מוגבלים לזמן קצר וזמן ארוך בסך של כ- 133,610 אלפי ש"ח. חוב נושא ריבית לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה בסך של כ- 2,269,576 אלפי ש"ח בניכוי מזומן ופיקדונות מוגבלים לזמן קצר וזמן ארוך בסך של כ- 133,610 אלפי ש"ח. (ב) ה-CAP נטו כולל: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, בסך של 1,029,583 אלפי ש"ח, בתוספת חוב פיננסי נטו בסך של 2,135,966 אלפי ש"ח בהתאם לתחשיב המפורט לעיל. (ג) ה-CAP נטו כולל: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, בסך של 1,029,583 אלפי ש"ח, בתוספת חוב פיננסי נטו בסך של 2,135,966 אלפי ש"ח בהתאם לתחשיב המפורט לעיל.

**נספח ב' – מכתב הסכמת חברת הדירוג**

14 בינואר 2025

לכבוד  
ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ  
שלום רב,

### הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'BBB+' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") באמצעות הנפקת סדרה ג' הלא מובטחת בהיקף כולל של עד 220 מיליון ש"ח. (להלן: "הדירוג") כפי שפורסם בדוחות דירוג מיום 2 בינואר, 2025 ומיום 14 בינואר, 2025 ("דוחות הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטות דוח הצעת המדף המעודכנת שהתקבלו אצלנו ביום 14 בינואר 2025 (להלן: "טיטות דוח הצעת המדף"), ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטות דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה) שינויים ו(ה) תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטות דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **לפני** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטות דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג יכלול במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 27 בינואר 2025. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטות דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטות דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטות דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ  
("S&P מעלות")



נספח ג' – מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לדוח הצעת מדף מחודש ינואר 2025 של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן – החברה)**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 20 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 20 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2024 על המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
5. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 14 באוגוסט 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 14 באוגוסט 2024 על המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
7. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 19 בנובמבר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
8. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 19 בנובמבר 2024 על המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**  
**תל אביב, 14 בינואר 2025**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.נ. 45396

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

**משרד רעננה - מתחם אינפינטי**  
הפנינה 8,  
רעננה

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## חתימות

### החברה

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

-----

### חברי הדירקטוריון:

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

-----

רון אבידן

-----

דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני)

-----

אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית)

-----

רון מאור

-----