

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

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

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום ~~2024~~ ~~3~~ בינואר

בין

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
מס' חברה 51-317734-5
ממתחם חוצות שפיים, קיבוץ שפיים 6099000
("החברה")

מצד אחד ;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מס' חברה 51-377133-7
מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

("הנאמן")

מצד שני ;

- והואיל:** וביום 31 במאי 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, נושא תאריך של יום 31 במאי 2021 אשר תוקפו הוארך עד יום 31 במאי 2024 ("התשקיף"), על-פיו עשויה החברה להציע לציבור באמצעות דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ג');
- והואיל:** וביום ~~2024~~ ~~34~~ בינואר החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך המתוארת בשטר זה ("אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ג'") על פי דוח הצעת מדף מכח התשקיף ("דוח הצעת המדף");
- והואיל:** והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב (סדרה ג') נשוא שטר זה ;
- והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ואו הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין בנאמן ;
- והואיל:** ובמסגרת דוח הצעת המדף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ג') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה ;
- והואיל:** ואיגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן ;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. פרשנות והגדרות

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

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

אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף, וכן איגרות חוב (סדרה ג') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;	-	"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות"
דוח מעקב (דוח ביצוע) לפרויקט הרלוונטי, שיערך על ידי כל שמאי שזהותו מקובלת על התאגיד הפיננסי המלווה או שזהותו מקובלת על הנאמן;	-	"דוח מעקב"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
תאגידים בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידים פיננסיים אחרים (לרבות חברות ביטוח), אשר נבחרו/יבחרו על ידי החברה ואשר מלווים/עתידיים ללוות את הקמת הפרויקט הרלוונטי. למען הסר ספק, יובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את התאגיד הפיננסי המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג');	-	"התאגיד הפיננסי המלווה"
הדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם על ידי החברה ביום 29.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-030922).	-	"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022"
הדוח הרבעון השלישי חצי-שנתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 2023 אשר פורסם על-ידי החברה ביום 20 <u>31 בדצמבר אגוסט</u> 2023 (אסמכתא: 2023-01-077575118144).	-	"הדוח הרבעון השלישי חצי-שנתי לשנת 2023"
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר גלעד יפרח, דירקטור ומנכ"ל החברה ובנו של בעל השליטה בחברה, אשר תעמיד את זכויותיה במקרקעין בנשר (כהגדרתם להלן) כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת	-	"החברה המשעבדת"

אגרות החוב (סדרה ג').		
<p>החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה;</p>	-	"החלטה מיוחדת"
<p>החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של 50% או יותר מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה;</p>	-	"החלטה רגילה"
<p>היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על הקרקע.</p>	-	"היתר בניה"
<p>המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לדוח הצעת המדף;</p>	-	"המכרז"
<p>הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;</p>	-	"הנאמן"
<p>נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה להבטחת זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה:</p> <p>- "בטוחות פיננסיות" - מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו להלן. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;</p> <p>- "ערבויות בנקאיות" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל</p>	-	"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"

<p>או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/ חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן. על אף האמור, במקרה בו לא ניתן היה להמציא ערבות למועד כאמור והחברה המציאה לנאמן ערבות לתקופה הקצרה ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') ("הערבות המקורית") ועד ל - 14 ימים לפני מועד פקיעת הערבות המקורית לא המציאה לנאמן ערבות חלופית חלף הערבות המקורית, יממש הנאמן מיידית את הערבות המקורית והתמורה ממימוש כאמור תופקד בחשבון הנאמנות ותהיה משועבדת להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג') חלף הערבות.</p>		
<p>(1) הנכסים כמפורט בסעיף 7 להלן, שהחברה תשעבד על-פי שטר נאמנות זה וכן (2) אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה אשר יהיו מופקדים באותה עת בחשבון הנאמנות או בחשבון המשועבד או ערבויות בנקאיות שיהיו מופקדות בידי הנאמן ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם כפי שיהיו אותה עת, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להראות שטר זה ;</p>	-	<p>"הנכסים המשועבדים"</p>
<p>הכספים שיצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, לאחר שסולק במלואו האשראי לתאגיד הפיננסי המלווה בקשר לפרויקט הרלוונטי.</p> <p>בנוסף, העודפים יכללו גם את ההון עצמי אשר החברה העמידה על פי הסכם הליווי עם התאגיד המלווה של הפרויקט הרלוונטי וכפי שיהא מעת לעת בהתאם לדוח המעקב האחרון וכן את כל הכספים שיגיעו לחברה במקרה של מכירת המקרקעין על גביהם יבנה הפרויקט ו/או מכירת הפרויקט, חלקו או כולו, לאחר סילוק האשראי בקשר לפרויקט, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין בקשר עם מכירה כאמור וכן תקורות הפרויקט ככל שיאושרו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, והכל אלא אם נאמר אחרת לפי שטר נאמנות זה. בעוד שהכנסות שכירות בפרויקט רלוונטי, ככל שתהיינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת ה"עודפים" ואינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב, באופן שהחברה תוכל לקבל אותן</p>	-	<p>"העודפים" או "העודפים המותאמים"</p>

<p>לידיה וכן תוכל לפעול בהן על פי צרכיה לפי שיקול דעתה הבלעדי.</p> <p>להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים" כאמור לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון המשועבד הרלוונטי. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את התאגיד הפיננסי המלווה להעביר את העודפים המותאמים שייווצרו בפרויקט מסוים, אם וככל שייווצרו, לחשבון המשועבד הרלוונטי. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של פרויקט מסוים. כמו כן לנאמן אין את היכולת לוודא כי כל תקבולי הפרויקט הרלוונטי מופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט.</p>		
<p>בכל עת, היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה על פי תנאי אגרות החוב, כפי שאלו יהיו מעת לעת, ואשר טרם שולמה בפועל (לרבות ריבית פיגורים);</p>	-	"הערך ההתחייבותי"
<p>פרויקט הרצליה ופרויקט צפת שיועמדו מכוחם שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ככל שיועמדו, כמפורט בשטר זה;</p>		"הפרויקטים"
<p>חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק החברות"
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק המקרקעין"
<p>חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018;</p>	-	"חוק חדלות פירעון"
<p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק ניירות ערך"
<p>חשבון בתאגיד בנקאי בישראל או בתאגיד פיננסי אחר בקשר עם פרויקט מסוים על שם החברה המשעבדת אשר בו מבוצעת או תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא אותו פרויקט, הכוללת העמדת אשראי מהתאגיד הפיננסי המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט זה והוצאות הקשורות בפרויקט הנ"ל;</p>	-	"חשבון ליווי"
<p>כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;</p>	-	"יום מסחר"

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	-	"יום עסקים"
כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;	-	"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"
פרויקט תמ"א 38 בבית משותף ברח' יגאל אלון בהרצליה, הידוע כגוש 6532 חלקה 230, לחיזוק ושיפוץ הבניין והשבחתו, הכולל היתר בניה לתוספת 2.5 קומות ו-12 יח"ד, להוספת ממ"דים ומרפסות בדירות הקיימות ועוד. מלוא הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי חברת יגאל אלון נישה בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה המלאה, בעקיפין, של החברה ("החברה הבת"). [‡] לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 20.1 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.	-	"פרויקט הרצליה"
המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 195 בגוש 11229 בנשר על שטח של 29,027 מ"ר.	-	"המקרקעין בנשר"
חלק המקרקעין בנשר שהינו 3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין בנשר המהווה 9,648 מ"ר, אשר זכויות הבעלות בגינו הינן בבעלות החברה המשעבדת (גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ), חברה בשליטתו ובבעלותו המלאה (100%) של מר גלעד יפרח, בהתאם להסכם מכר מיום 25.12.2018. זכויות החברה המשעבדת בנכס מנוהלות ורשומות ברשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים בדבר זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר, ראו נספח א' לשרט זה וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף .	-	"זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר"
פרויקט למגורים נכון למועד שטר זה להקמת 401 יחידות דיור על מקרקעין בשטח בנוי של כ-69,929 מ"ר (לא כולל שטח מרפסות של 4,812 מ"ר) הממוקמים ב-19 בניינים בני 10 קומות, לרבות חניון ב-2 קומות הממוקמים בשכונת רמת רזים בצפת, הידועים כגוש 13389 חלקות 22-26 (בשלמות), 102-103 (בחלק), גוש 13390 חלקות 6-	-	"פרויקט צפת"

[‡] למועד הטיוטה החברה מחזיקה ב-66% מהחברה הבת והיתרה מוחזקת בידי חברה בבעלות בעל השליטה. ההחזקות צפויות לעבור לחברה קודם להנפקת אגרות החוב (סדרה ג').

<p>13, גוש 13392 חלקות 14-5 (סה"כ 5 מתחמים). הפרויקט ומקרקעי הפרויקט הינם בבעלות (100%) ישירה של החברה. זכויות החכירה המהוונות של החברה בגין 4 מתחמים של פרויקט צפת רשומות בטאבו וזכויות החכירה המהוונות בגין מתחם אחד רשומות ברמ"י. יובהר, כי הפרויקט נמצא בשלבי תכנון טרם התקשרות עם תאגיד פיננסי מלווה (הסכם ליווי) וטרם קבלת היתר בניה. נכון למועד שטר זה, טרם נחתמו חוזים ביחס למכירת יח"ד בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 17 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן הדוח הרבעון השלישי לשנת החצי-שנת 2023.</p>		
<p>סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג'), כפי שיהיה מעת לעת;</p>	-	"קרן"
<p>כהגדרתו בחוק ניירות ערך;</p>	-	"תאגיד מדווח"
<p>תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע <u>בתוספת הראשונה</u> לשטר זה;</p>	-	"תעודות אגרות החוב"

- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.7. כל עוד איגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.
- 1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.9. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 1.10. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1. בכוונת החברה להנפיק את איגרות החוב (סדרה ג'), כמתואר במבוא לשטר זה. איגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף (אם וככל שתונפקנה), תירשמה למסחר בבורסה והחברה תפעל על מנת שאיגרות החוב (סדרה ג') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי או עד המועד בו סולקו במלואן, בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), לפי המוקדם.
- 2.2. תנאי איגרות החוב (סדרה ג') אשר תונפקנה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף יהיו כדלקמן:
- אגרות חוב (סדרה ג') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31-30 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן יהווה ±20% מהקרן,

התשלום השני על חשבון הקרן יהווה 35% מהקרן ואילו התשלום האחרון על חשבון הקרן יהווה 45.55% מקרן ערכו הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'). אגרות החוב (סדרה ג'), נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם **ביום 31 בדצמבר 2023** ובימים **30 בינואר 2024** ו-**31 בדצמבר 2024** של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) ו**ביום 30 בינואר 2028** (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום **30.31 בינואר 2024** ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום **30.31 בינואר 2028**), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום **31 בינואר 2024** בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום **29.30 בינואר 2024** ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום **30 בינואר 2028**. אגרות החוב (סדרה ג') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית).

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין איגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי איגרות החוב, ביום **25 בדצמבר 2024** ו-**25 בדצמבר** אשר קדמו למועד פירעונו של אותו תשלום, לפי העניין, כקבוע בסעיף 2.1.1 לדוח הצעת המדף. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות איגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מהתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה על שיעור הריבית שייקבע במסגרת המכרז כמפורט בדוח הצעת המדף ("שיעור הריבית המירבי").

2.3 החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאיגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.4 איגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב (סדרה ג'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.5 הנפקת אגרות חוב נוספות

2.5.1 הנפקת ניירות ערך נוספים

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

על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות

ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ג').

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

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

- א. נרשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת כאמור בסעיף 7.1.4 להלן.
- ב. החברה התקשרה בהסכמים למכירת 20% מהדירות בשוק החופשי בפרויקט צפת.
- ג. בעת הרחבת הסדרה ומיד לאחריה, יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.5 להלן לא יעלה על 75%. הבדיקה כאמור תיערך על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(ג) זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.7 להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות, ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הבטוחות הנוספות והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.4 להלן, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות.
- ד. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;
- ה. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

החברה תמסור לנאמן, קודם לביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה בדבר התקיימות התנאים להרחבה וכן כי היא אינה בהפרה של התחייבות מהותית הכלולה בשטר זה.

ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם הרחבת הסדרה בפועל.

הנאמן יסתמך על אישור החברה כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, במסגרת סדרה ג' זו ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ג') שתהיינה במחזור ערב

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

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

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

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

על שחרור תמורת הרחבת הסדרה לחברה יחולו הוראות סעיף 7.3 להלן בשינויים המחוייבים.

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

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

3. דירוג אגרות החוב

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ג') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ג') ו/או לחברה.

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

4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.

4.2. היה ונאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלום.

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

4.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה ג')) וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 1ח35(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

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

4.6. סיום כהונת הנאמן

4.6.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.6.1 זה.

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

4.6.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

4.6.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש, ככל שימונה, לצורך העברה כאמור.

4.6.5. 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 כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מחבות כלשהי על פי כל דין.

4.6.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

סמכויות ותפקידי הנאמן

4.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.

4.8. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

4.9. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.

4.10. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.

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

4.12. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

4.13. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

4.14. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

4.15. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

4.16. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידיו מהחברה ומנציגיה – וזאת ללא בדיקה נוספת מצידו של הנאמן בדבר הנזכר בסעיף זה.

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

5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין

מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה ג'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

5.2. איגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה על ידה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף).

5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל) ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ג') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב (סדרה ג'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב, יחול האמור בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי איגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה ג') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

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

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

6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר זה.

6.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב (סדרה ג') תמשכנה להיות רשומות למסחר עד למועד פירעון הסופי או עד המועד בו סולקו במלואן, בכל דרך שהיא.

6.3. הגבלות על חלוקה

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

6.3.1. אם ההון העצמי (כהגדרתו להלן) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-140 מיליון ש"ח;

"הון עצמי" - לעניין סעיף 6.3.1 זה, סך כל ההון העצמי של החברה, כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים שפורסמו, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולרבות הלוואות שמועד פרעונן הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג')¹.

6.3.2. אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לבין "מאזן נטו" ("יחס ההון למאזן"), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ-17%²;

לעניין סעיף זה ולעניין סעיף 6.4 להלן: "מאזן נטו" משמעותו - סך המאזן המאוחד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי של החברה, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבות למתן שירותי בניה³, והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה. כל הפרמטרים בסעיף זה ובסעיף 6.4 להלן, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

6.3.3. אם מתקיימת עילה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן;

6.3.4. בנוסף לאמור לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') היא לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי במהלך שנה קלנדארית. לעניין זה, "הרווח הנקי" משמעו - הרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים, לפי העניין, כפי שיפורסמו מעת לעת, בנטרול⁴ רווחי הפסדי שיערוך הנובעים משיערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו. לעניין זה מובהר, כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה לעיל.

טרם ביצוע חלוקה וכתנאי לביצועה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 6.3.1 - 6.3.4 לעיל. אישור כאמור יומצא לנאמן עובר למועד ביצוע החלוקה בפועל, והנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.4. אמות מידה פיננסיות

6.4.1. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים,

¹ ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 107,905 אלפי ש"ח.

² יחס ההון עצמי למאזן נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 13.53% - מורכב מהון עצמי בסך של 107,905 אלפי ש"ח, ביחס לסך המאזן (866,337 אלפי ש"ח) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 11,442 אלפי ש"ח, פיקדונות בחשבונות ליווי של החברה בסך של כ- 10,597 אלפי ש"ח ומקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 47,010 אלפי ש"ח.

³ הנכללות נכון למועד שטר הנאמנות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת הסעיפים התחייבות בגין חוזים עם לקוחות.

לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-70 מיליון ש"ח ;

6.4.2. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-10.5% ;

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

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הרלוונטיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). עד 7 ימי עסקים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן לפי בקשתו אישור חתום על ידי נושא משרה בחברה בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר תוצאות הבדיקה. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

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

(א) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), פחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-12%.

יובהר כי היחס האמור בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 2023.6.29 הינו כ- 13.573%.

(ב) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ-90 מיליון ש"ח.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן : "אמת מידה פיננסית".

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 לעיל כאמור (בסעיף זה : "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 0.25% (בסעיף זה : "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, 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 (סדרה ג'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), **ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה ג') יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.**

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

6.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בשיעור השווה

לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). ככל שתחדלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ג') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת. במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

7. הבטחת אגרות החוב

7.1 שעבודים - כללי

אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו, החברה תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרום לטובת הנאמן ותגרום לכך שיווצרו וירשמו על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או חברת הבת, לפי העניין, לטובת הנאמן, הבטוחות המפורטות להלן (לפי העניין):

7.1.1 שעבוד חשבון הנאמנות (החשבון המשועבד)

החברה תרום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

"**חשבון הנאמנות**" / "**החשבון המשועבד**" - משמע: חשבון שייפתח ויהיה חשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן כמפורט לעיל. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, בהתאם להוראות שטר זה, ובלבד שההשקעות כאמור תהיינה על פי סעיף 17 לשטר זה וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. להסרת ספק יובהר כי לא תבוצע השקעה בניירות הערך של החברה.

בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי.

עם העברת מלוא התמורה לחברה כמפורט בסעיף 7.4 להלן, ישמש חשבון הנאמנות כחשבון המשועבד בגינו תרשום החברה שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

מובהר כי ביחס לחשבונות המשועבדים רישומו של שעבוד החשבון המשועבד בגין פרויקט הרצליה בלבד יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

7.1.2. שעבוד העודפים מפרויקט הרצליה

(א) החברה הבת תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה בת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. השעבוד יחול גם על הכספים שהתאגיד הפיננסי המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה הבת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרצליה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.**

(ב) החברה הבת תתחייב כי כל התקבולים מהפרויקט יופקדו בחשבון הליווי בלבד. התקבולים כוללים גם תקבולים הנובעים ממימוש זכויות הבניה שתתקבלנה בקשר הסכם התמ"א מחודש יוני 2012 על תיקוניו (כמפורט בסעיף 20.1 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022) (להלן: "**הסכם התמ"א**"), בין בדרך של מכירת הזכויות או בדרך של מימושן ומכירת הדירות הנוספות ו/או החניות הנוספות או בדרך אחרת ו/או תשלומים לחברה הבת בגין הפרויקט כאמור בכל דרך שהיא.

(ג) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור בכל עת.

(ד) מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הרי שייתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי

בחשבון המשועבד מכח השעבודים האמורים.

(ה) החברה הבת תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) אשר יפתח על ידה. אם וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

(ו) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט הרצליה, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של התאגיד הפיננסי המלווה ו/או של החברה הבת, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.

(ז) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל התאגיד הפיננסי המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט הרצליה, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הנאמן. **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד הפיננסי המלווה בכתב ומראש. כן מובהר כי השעבוד חל על העודפים בלבד כהגדרתם לעיל ואינו חל על הסכס התמ"א.**

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט הרצליה, שזכויות החברה הבת לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 20.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף ששטר נאמנות זה הינו נספח לו.

7.1.3. שעבוד הזכויות במקרקעי פרויקט צפת

(א) החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') משכנתא שנייה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין בפרויקט צפת (ביחס ל-4 מתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251) ("ארבעת מתחמי צפת") וכן התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיה של החברה מכוח הסכס חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם 1 בפרויקט צפת.

(ב) בנוסף, תשעבד החברה לנאמן את זכויותיה של החברה מכוח הסכס חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם 46486 בפרויקט צפת ("המתחם הנוסף בצפת") ותמציא החברה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא שניה מאת רשות מקרקעי ישראל.

(ג) יובהר כי למועד שטר זה קיימת משכנתא ראשונה בדרגה על ארבעת מתחמי חלק מהמקרקעין (4 מתחמים) בפרויקט צפת לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק") וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק על המתחם הנוסף בצפת בחלק האחר של המקרקעין (מתחם 1). כמו כן, למועד שטר זה קיימת משכנתא שניה בדרגה על ארבעת מתחמי צפת לטובת תאגיד פיננסי (בס"ק זה: "המלווה המשני") וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה המשני על המתחם הנוסף בצפת. חלק מתמורת ההנפקה, לאחר העברתו לחברה, ישמש את החברה לפירעון יתרת ההלוואה למלווה המשני במלוואה. בכפוף לפירעון

יתרת ההלוואה, יחתום המלווה המשני על כל המסמכים הדרושים לשם כך ויתן את הסכמתו למחיקת השעבוד מדרגה שניה. לאחר פירעון מלוא ההלוואה למלווה המשני, הסרת וסילוק כל השעבודים מדרגה שניה שנרשמו לטובת המלווה המשני (או כל צד שלישי), לשביעות רצון הנאמן, ירשם שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה בפרויקט צפת (ארבעת מתחמי צפת והמתחם הנוסף בצפת).

(ג) לאור האמור לעיל ולאחר שירשם השעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן-לעיל כן: (1) השעבודים שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד השעבודים לטובת הבנק קיימים, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי בקשר עם פרויקט צפת לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים כאמור למעט ביחס לזכות לקבלת את יתרת תמורת מימוש השעבוד (עד לגובה הסכומים המובטחים) אם וככל שהבנק יממש את המשכנתא לטובתו. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם המקרקעין בפרויקט צפת כאמור בס"ק (א) לעיל והחברה תתקן את הרישום באופן שישקף את שדרוג דרגת המשכנתא לדרגה ראשונה.

(ד) רישומה של המשכנתא מדרגה שניה על חלק ממקרקעי הפרויקט בצפת (ארבעת המתחמים הרשומים בטאבו) וכן קבלת עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא במתחם 46486-1 בפרויקט צפת (הרשום ברמ"י) יהוו תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

(ה) החברה מתחייבת כי תעביר לנאמן אישור זכויות מאת רמ"י, עם התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בגין המתחם הנוסף בצפת בתוך 90 ימים ממועד הגשת הבקשה לרמ"י ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד רישום השעבוד כאמור. הפרת התחייבות זו תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים שיעמדו למחזיקי אגרות החוב. עם זאת יובהר, כי אישור הזכויות מרמ"י ביחס למתחם הנוסף בצפת כאמור, לא יהווה תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה.

(ו) מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד כאמור בס"ק (א) לעיל, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ("הפעולות המותרות"), לרבות הפעולות הבאות:

- (1) עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות הקמת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או כל זכות דומה בהם לרבות קבלת תשלומים בגין כך, מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;
- (2) פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם

קיימות), שיפורים ו/או שיפוצים בנכס המשועבד, איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל ו/או פעולות הדרושות לשם הקמת הפרויקט (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד, לפי העניין);

(3) מכירת יחידות דיור והצמדות בפרויקט, השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה;

(4) כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף, רישום זכויות על שם רוכשי הדירות בפרויקט ורישום התחייבויות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתאות על זכויות רוכשי הדירות בפרויקט וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, וזאת בנוסח לשביעות רצון הנאמן ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בשעבוד לטובת הבנק;

(5) התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד, ביכולת אכיפתו וכן במימושו;

(6) חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל ו/או פעולות הדרושות לשם הקמת הפרויקט ולשם אכלוס יחידות הדיור שיוקמו בפרויקט וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בגין הנכס כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המנויות והמותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל. במקרה בו יבקש זאת הנאמן, החברה תצטרף אישור לשביעות רצון הנאמן (לרבות חו"ד מומחה ככל שיידרש באופן סביר) לפיה אין בפעולה המבוקשת בכדי לפגוע בשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בגין הנכס כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

השעבודים לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד כאמור, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או קבלן ו/או נותן שירותים כלשהו לחברה ו/או מחוברים של קבע (כל אלה ייקראו יחדיו:

"המיטלטלין", אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

בנוסף, ככל ויתקבל היתר בניה וימכרו יחידות דיור בפרויקט, וככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא ימציא לרוכשי הדירות מכתב החרגה לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס לדירות שנמכרו וזאת בכפוף לכך שתמורת המכירה תופקד בחשבון הליווי. ככל שהחברה פרעה את מלוא התחייבויותיה כלפי הבנק והוסרו כל השעבודים לטובתו כך שהשעבודים לטובת הנאמן על זכויות החברה במקרקעין ישודרגו לשעבודים מדרגה ראשונה, תופקד תמורת המכירה בחשבון המשועבד.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט צפת, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן [הדוח רבעון שלישי לשנת החצי-שנת 2023](#).

7.1.4. שעבוד העודפים מפרויקט צפת

למועד חתימת שטר זה ניתנת התחייבות חוזית של החברה להעברת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת לחשבון שישועבד לטובת הנאמן. יודגש, כי נכון למועד חתימת שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה ביחס לפרויקט צפת וכן טרם התקבל היתר בנייה ביחס לפרויקט זה. השעבוד שירשם על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (כמפורט להלן), ככל שיירשם, הינו עתידי ולא ירשם במועד השלמת ההנפקה, אלא רק לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט וחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת, אם וכאשר יתקבל היתר בניה וייחתם הסכם ליווי כאמור. יודגש, כי הוצאת היתר בנייה לפרויקט צפת אינה בשליטת החברה בלבד ותלויה בצדדים שלישיים, והחברה אינה מתחייבת להתקשר בהסכם ליווי ו/או כי יופק היתר כאמור אשר בעקבותיהם יירשם שעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים.

מובהר ומודגש בזאת, כי רישום השעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת (כמפורט להלן) אינו מהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

בכפוף לאמור לעיל, מתחייבת בזאת החברה כי לאחר התקשרות בהסכם ליווי וקבלת היתר בניה לפרויקט בצפת תיצור ותרשום לטובת הנאמן ותגרום לכך שיווצרו וירשמו על-ידי החברה, לפי העניין, לטובת הנאמן, הבטוחות המפורטות להלן:

(א) החברה תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה מכוח הסכם הליווי שיחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט צפת והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי התאגיד הפיננסי**

המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט צפת, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט צפת, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט צפת.

- (ב) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור בכל עת.
- (ג) החברה מתחייבת כי כל התקבולים מפרויקט צפת או הנובעים מפרויקט צפת יופקדו בחשבון הליווי בלבד.
- (ד) מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הרי שיתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי בחשבון המשועבד מכח השעבודים האמורים.
- (ה) החברה תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) אשר יפתח על ידיה. אם וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.
- (ו) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של התאגיד הפיננסי המלווה ו/או של החברה, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.
- (ז) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל התאגיד הפיננסי המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הנאמן.
- (ח) **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד הפיננסי המלווה בכתב ומראש.**

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט צפת, שזכויות החברה לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן [הדוח הרבעון השלישי לשנת החצי-שנתי 2023](#).

7.1.5. שעבוד זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר

שעבוד שני - מקרקעין בנשר

(א) במועד הנפקת אגרות החוב וטרם שחרור תמונת ההנפקה לחברה - ירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), שעבוד בדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר והתחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, ואשר כנגד פירעון השעבוד מדרגה ראשונה, ביטול התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא

המשכנתא הראשונה הרשומה עליה והסרת וסילוק כל השעבודים, הרשומים לטובת צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן, **לאחר מכן** ישודרגו השעבודים לשעבודים ראשונים בדרגה כמפורט בס"ק ה' להלן.

(א) מובהר כי שעבוד זה הינו שעבוד עתידי ואינו שעבוד במועד הנפקת אגרות החוב. על כן העברת תמורת ההנפקה לחברה אינה מותנית בהשלמת שעבוד זה ואי העמדת הבטוחה עד למועד האמור לעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים שיעמדו למחזיקי אגרות החוב.

(ב) יובהר כי למועד שטר זה קיים שעבוד ראשון בדרגה והתחייבות לרישום משכנתא ומשכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין בנשר לטובת תאגיד **בנקאי פיננסי (בס"ק זה: "**התאגיד הפיננסי בנק**") ועל כן: (1) השעבודים שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד השעבודים לטובת **בנק התאגיד הפיננסי** קיימים, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת **התאגיד הפיננסי הבנק** וזכויות **התאגיד הפיננסי הבנק** על פי השעבודים לטובת **התאגיד הפיננסי הבנק** תהיינה תמיד קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל; (2) כל עוד לא שולם **לתאגיד הפיננסי בנק** מלוא החוב **לתאגיד הפיננסי הבנקאי** בקשר עם המקרקעין בנשר לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים כאמור. רק לאחר שמלוא החוב **לתאגיד הפיננסי הבנקאי** ישולם **לתאגיד הפיננסי לבנק** הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם המקרקעין בנשר כאמור בס"ק (א) לעיל.**

(ג) קבלת עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י) רישומו של שעבוד שני זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.47.4.3 להלן.

(א) החברה מתחייבת כי תעביר לנאמן אישור זכויות מאת רמ"י, עם התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בגין המקרקעין בנשר בתוך 90 ימים ממועד הגשת הבקשה לרמ"י, אך לא יאוחר מ-120 ימים ממועד ההנפקה כאמור. יובהר, כי אישור הזכויות והתחייבות לרישום משכנתא מאת רמ"י ביחס למקרקעין בנשר כאמור, לא יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, אך אי המצאת האישור במועד תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

(ד) החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 7.1.3 (ד) בשינויים המחויבים.

שעבוד ראשון - מקרקעין בנשר

(ה) בכפוף לאמור בסעיף 7.2 להלן בעניין שחרור נכסים משועבדים, החברה המשעבדת תגרום לרישום שעבוד קבוע **יחד ראשון בדרגה לטובת הנאמן וקבלת התחייבות לרישום משכנתא ברשות **מקרקעי ישראל** עבור מחזיקי**

אגרות החוב (סדרה ג') על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין לפי הסכם חכירה מיום 11.01.1963 ו/או על פי כל חוזר מכר מיום 10.07.2013 שנחתמו עם מדינת ישראל, רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבוד שוטף על כל הנכסים והזכויות של החברה המשעבדת בקשר עם המקרקעין כאמור כפי שיהיו בכל עת, אשר יחליף את השעבוד שירשם מדרגה שניה על המקרקעין כאמור לעיל והנאמן מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. השעבוד האמור ייווצר בתוך 120 ימים ממועד פירעון החוב לבעל השעבוד הראשון על הזכויות האמורות כמפורט בסעיף 7.1.5 לעיל.

(1) החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע פעולות בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.1.3(ד) בשינויים המחויבים.

(2) כמפורט בסעיף 7.2 להלן, החברה המשעבדת תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להסיר את השעבוד שיירשם כאמור בס"ק (ה) לעיל לאחר שיירשם שעבוד העודפים על פרויקט צפת בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לעיל והנאמן מתחייב לחתום על כל המסמכים והאישורים הנדרשים לשם כך.

לפרטים נוספים בקשר עם זכויות המקרקעין של החברה המשעבדת במקרקעין בנשר, שזכויות החברה המשעבדת בהם ישועבדו לטובת הנאמן כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו נספח ד' לדוח הצעת המדף.

7.1.6- שעבוד החשבונות המשועבדים

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ("החשבון המשועבד"). החברה תפתח את החשבון המשועבד הרלוונטי לכל פרויקט ותגיש את המסמכים הנדרשים לשם רישום השעבוד על החשבון המשועבד הרלוונטי במרשמים הנדרשים על פי דין לשם מתן תוקף לשעבוד כלפי צדדים שלישיים. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. מורשי החתימה מטעם הנאמן בחשבון המשועבד הרלוונטי יהיו, ביחד עם מי שתקבע החברה, בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד הרלוונטי תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן, אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה באפיקים סולידיים הכוללים אג"ח ממשלתי, מק"מים, פיקדונות שקליים וכיו"ב ובכפוף להוראות סעיף 17 לשטר זה להלן, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, יועברו זכויות החתימה בחשבון המשועבד לנאמן בלבד.

מובהר כי רישומו של שעבוד החשבון המשועבד של פרויקט הרצליה בלבד יהווה תנאי להעברת תמורת הנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

7.1.7-7.1.6 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד

שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.7 להלן) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן): החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה ג') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנוזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בכפוף להמצאת אישור לנאמן מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים:

(א) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספת, אשר לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשדד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין.

יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת/באמצעות הדוא"ל למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ב) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשדד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

(ד) פלט שעבודים מרשם החברות שלפיו נרשם השעבוד האמור;

(ה) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר;

(ו) חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, וכן הצהרה של החברה כי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על-פי שיקול דעתו

הסביר ;

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

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. פרט לאמור לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

7.1.7-7.1-8 החברה תהיה רשאית לשעבד את כל או כל חלק מרכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (אלא אם הוראות שטר זה מתירות לעשות כן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב.

7.1.8-7.1-9 החברה אינה רשאית לשעבד את כל או כל חלק מרכושה שמשועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שקיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (אלא אם הוראות שטר זה מתירות לעשות כן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם התקבלה הסכמה ממחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה.

7.2. שחרור נכסים משועבדים

7.2.1. החל ממועד שעבוד העודפים על פרויקט צפת כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל (אם וככל שישועבדו), ובכפוף לכך שכל התשלומים למחזיקים עד לאותו מועד בוצעו במלואם וכן להמצאת אישור לנאמן מאת החברה אודות ביצוע פירעון מלוא התשלומים כאמור (לרבות פירוט חישוב הסכום ששולם למחזיקים עד לאותו מועד), יחול האמור להלן: (א) בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 7.2.2 להלן, החברה המשעבדת תהא רשאית לשחרר את השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הזכויות במקרקעין בנשר, כמפורט בסעיף 7.1.5 לעיל, לפי שיקול דעת החברה ובחירתה, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך סילוק השעבוד כאמור; ו - (ב) החברה תהא רשאית לשחרר את שעבוד הזכויות במקרקעין הפרויקט צפת, כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל, לפי שיקול דעתה ובחירתה, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך סילוק השעבוד כאמור.

7.2.2. שחרור הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, ייעשה בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט להלן:

(1) קבלת היתר בניה לפרויקט צפת וחתימת החברה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת ורישום השעבודים המפורטים בסעיף 7.1.4 לעיל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') להבטחת התחייבויות החברה על פיהן;

(2) מתן דוח מעקב לפרויקט צפת שמועד החתימה עליו אינו מאוחר משישה חודשים ממועד המצאתו לנאמן;

(3) המצאה לנאמן של המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 ו-7.4.2 ביחס לשעבוד

החשבון המשועבד הרלוונטי ולשעבוד העודפים בפרויקט צפת כאמור בסעיף זה, בשינויים המחוייבים;

(4) המצאה לנאמן של תחשיב מפורט חתום על ידי החברה, בצירוף אסמכתאות לשביעות רצון הנאמן, שלפיו לאחר השחרור כאמור יחס החוב נטו לבטוחות לא יהיה גבוה מהיחס הבסיסי (כהגדרתו להלן):

(5) במועד ההחלפה לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות;

(6) החברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף, במסגרת דוח מיידי, אשר יפורסם 10 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד שינוי הבטוחות, עמידה בתנאים להחלפת הנכסים המשועבדים כמפורטים בסעיף 7.2.2 זה ואישור הדירקטוריון כי רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף.

בהתקיים האמור לעיל, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך סילוק השעבודים כמפורט בסעיף 7.2.1 לעיל בקשר עם הזכויות במקרקעין בנשר.

7.2.3. למען הסר ספק יובהר, כי לאחר שחרור זכויות במקרקעין בנשר לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב זכויות כלשהן כלפי החברה המשעבדת ו/או כלפי הזכויות במקרקעין בנשר.

7.2.4. שחרור הנכסים משעבדים כאמור יאושר מראש בידי דירקטוריון החברה, והחברה תפרסם דוח מיידי 30 ימים לפני מועד שחרור נכס כאמור בדבר כוונתה לשחררו וכן בדבר התקיימות מלוא התנאים המפורטים לעיל, בו יפורט יחס החוב נטו לבטוחות כפי שיהיה לאחר השחרור כאמור.

7.3. שחרור תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות

תמורת ההנפקה במלואה בניכוי עמלת ההתחייבות המוקדמת בלבד אשר תשולם למשקיעים המסווגים כמפורט בדוח הצעת המדף ("תמורת ההנפקה") תועבר על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך.

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים כמפורט בסעיפים 7.4.1(ב) ו-7.4.1(ג) להלן וזאת ביחס לחשבון הנאמנות בלבד ("אישורי חשבון הנאמנות") ולאחר שתפורסם הודעת הבורסה בדבר מועד פתיחת המסחר באגרות החוב (סדרה ג').

מובהר, כי הנאמן אינו נדרש לבדוק את נכונות סך תמורת ההנפקה אשר התקבלה בחשבון הנאמנות.

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ג') שיונפקו על פי התשקיף ודוח הצעת המדף.

7.4. העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה ותשלום עמלות

לאחר שהחברה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים להלן, אשר יהיו לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה, בניכוי הסכומים המפורטים להלן, מחשבון הנאמנות לחשבון/נות אשר החברה תורה לו, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.1-~~(א-עד ה')~~, והמסמכים המפורטים ב**אחד מבין הסעיפים (ii) 7.4.2** (פרויקט הרצליה) **יחד עם המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.1 (ג' עד יא')** והמסמכים המפורטים בסעיף 7.4.3 (ולמעט המפורט בסעיף 7.4.3 (ג) להלן) **או (ii) 7.4.4 (פרויקט צפת)**, הנאמן יאשר העברת סך של 320 מיליון ש"ח לחברה. מתוך הסך האמור, 12 מיליון ש"ח

יועברו לפירעון הלוואה שהעמיד התאגיד הפיננסי (כמפורט בסעיף 7.1.5 לעיל) בגין המקרקעין
בנשר ו- 18 מיליון ש"ח יועברו לחברה לטובת פירעון הלוואה שהעמיד המלווה המשני (כמפורט
בסעיף 7.1.3 לעיל) בגין פרויקט צפת;

(ב) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיף מלוא המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 עד
7.4.4 להלן (ולמעט המפורט בסעיף 7.4.4 (ב) להלן), הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה
לחברה ("יתרת תמורת ההנפקה") בכפוף לאמור בסעיף 7.4.3 להלן ביחס לשחרור החוב הבנקאי
(כהגדרתו להלן).

הסכומים שינוכו מתמורת ההנפקה כאמור הינם כדלקמן:

העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בדוח הצעת המדף, על
פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה.
הנאמן אינו חותם ואינו בודק את התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

מובהר, כי לצורך העברת תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 7.4 זה, החברה לא תידרש לעמוד ביחס
החוב נטו לבטוחות או ביחס חוב לבטוחה כלשהו.

7.4.1. מסמכים ביחס לחשבון הנאמנות ולחשבון המשועבד

(א) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות כמפורט
בסעיף 7.1.1 לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם
החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות
המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא
יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה
לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן.

(ב) איגרת החוב לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל, לטובת
הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה
ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור)
ממשרד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת
השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני,
תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש
לבדיקה'. אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד
ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת או דוא"ל לפיו "הוגש
לבדיקה"/"נתקבל");

(ג) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות
כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק
מתאים למקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום
ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין;
אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר
כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת או דוא"ל לפיו "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ד) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שירשם
על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל אשר יכול התייחסות לכך כי זכויות
החברה בחשבון הנאמנות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(ה) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה המאשרת את תוקף השעבוד שירשם על חשבון
הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה ומימוש על פי
הדין בישראל.

(ו) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד החשבון המשועבד הרלוונטי

כמפורט בסעיף 7.1.2 ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ז) איגרת החוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד הרלוונטי כאמור בס"ק 7.1.2 לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ח) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד האמור בס"ק 7.1.2 כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ט) העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד הרלוונטי שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכוב המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד. כן יאשר הבנק כי לאחר שתימסר לו הודעה על ידי הנאמן בכתב כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי, יוקנו זכויות החתימה הבלעדיות בחשבון המשועבד לנאמן;

(י) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על החשבון המשועבד הרלוונטי כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בחשבון המשועבד המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(יא) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד הרלוונטי כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה כנגד המשעבד על פי הדין בישראל וכן כנגד הנאמן לפי חלק שמיני א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או לפי פרק ו' לחלק ב' לחוק הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו 2016 וכלפי כל נושה של החברה. -[חוו"ד תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה המשעבדת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.](#)

7.4.2. מסמכים ביחס לשעבוד העודפים בפרויקט הרצליה

(א) מתן דוח אפס כפי שהוגש לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי או דוח מעקב לפרויקט הרלוונטי אשר מועד החתימה על דוח המעקב או דוח האפס אינו מאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

(ב) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן, לפיו, ככל שהתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי יעביר לחברה את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון

המשועבד הרלוונטי מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים המותאמים אשר הועברו אליה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה באופן מיידי וללא דיחוי וכן התחייבות כי כל התקבולים בגין הפרויקט יופקדו אך ורק בחשבון הליווי הפיננסי, וככל שישתיים הליווי הפיננסי אזי בחשבון המשועבד עד לגובה הערך ההתחייבותי.

(ג) רישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים כמפורט בסעיף 7.1.2(א) ו/או 7.1.3(א) לעיל, לפי העניין, ומסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1(א)-7.4.1(ג) לעיל, בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד הרלוונטי כמפורט בס"ק זה, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ד) העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי הרלוונטי (ושהתאגיד הפיננסי המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו- 7.1.3 לעיל, [לפי העניין](#)) יועברו רק לחשבון המשועבד הרלוונטי ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט כספי עודפים שהתאגיד הפיננסי המלווה טרם אישר את שחרורם).

(ה) העתק מהודעת החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי על יצירת השעבוד האמור בסעיפים 7.1.2 ו- 7.1.3, [לפי העניין](#), אליה תצורף הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של התאגיד הפיננסי המלווה.

(ו) העתק מהסכם הליווי של הפרויקט ותיקונו;

(ז) העתק מהסכם התמ"א ותיקונו;

(ח) [חתימת החברה הבת על כתב התחייבות לפיו מתחייבת החברה הבת](#) כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו אך ורק בחשבון הליווי, ובסיום הליווי ולאחר הסרת כל השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בחשבון המשועבד [והדחית זכויותיה כערבה עד לפירעונן של אגרות החוב \(סדרה ג'\)](#).

(ט) [אישור האורגנים המוסמכים של חברת הבת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.](#)

(י) [הצהרה של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מאשר, כי נכון למועד ההנפקה, לא קיימים לחברת הבת אשראי ו/או התחייבויות נוספות כלפי התאגיד הפיננסי המלווה, מעבר לפרויקט יגאל אלון בהרצליה.](#)

החברה מתחייבת ~~לפני הנאמן~~, כי במידה והחברה תבקש ליטול אשראי נוסף מהתאגיד הפיננסי המלווה מעבר לאשראי ~~שנלקח~~ בעבור פרויקט יגאל אלון, נטילת ~~החוב האשראי הנוסף~~ תהייה מותנית ~~באישור בכתב קבלת מכתב~~ מהתאגיד הפיננסי המלווה, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי מסר לחברת הבת ~~ולנאמן~~ את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי לגבי חשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של

הערך ההתחייבותי, כך שזכויות הקיזוז והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר לפרויקט בלבד; וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי כי הבטחות הרשומות לטובתו בקשר עם הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת הפרויקט.

7.4.3. מסמכים ביחס לשעבוד זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בפרויקט נשר

- (א) המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1(א) עד 7.4.1(ה) (כולל) בשינויים המחוייבים.
- (ב) בקשה מהנאמן לקבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה המופנית לרמ"י עם חותמת "נתקבל" של רמ"י או לחילופין אישור הגשת הבקשה באופן מקוון.
- (ג) החברה תעביר לנאמן אישור זכויות מאת רמ"י, עם התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בגין המקרקעין בנשר בתוך 90 ימים ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב. יובהר, כי אישור הזכויות מרמ"י ביחס למקרקעין בנשר כאמור, לא יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, אך אי המצאת האישור במועד תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
- (ד) העתק מהסכם החכירה/ הסכם המכר של המקרקעין מול רשות מקרקעי ישראל.
- (ה) הסכם השיתוף בקשר עם המקרקעין בפרויקט בנשר.
- (ו) טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בנוסח של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אליו מצורפת בקשה של הנאמן לרישום שעבוד המופנית לרמ"י, חתומים בחותמת נתקבל של רמ"י או לחילופין, אישור הגשת הטפסים באופן מקוון.
- (ז) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", חתום על ידי החברה המשעבדת אליו צורפה אגרת החוב (נספח א') ושטר הנאמנות הנספח להם, חתומים בחותמת 'הוגש לבדיקה' או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת התנאים המיוחדים לשטר המשכנתא; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");
- (ח) תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום כל אחד מהשעבודים המפורטים בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודת/ות שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל והחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים. החברה תעביר לנאמן את תעודות השיעבוד בסמוך לאחר קבלתן;
- (ט) חתימת החברה המשעבדת על כתב התחייבות החברה המשעבדת לפיו, בין היתר, התחייבות החברה המשעבדת כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו רק בחשבון הנאמנות עד לגובה הערך ההתחייבותי והדחיית זכויותיה כערבה עד לפירעון של אגרות החוב (סדרה ג').
- (י) חוות דעת חתומה של עורך דין חיצוני לחברה, כי השעבודים של הנכסים המשועבדים הינם תקפים, ברי אכיפה ומימוש, וכן כי אין מגבלה על פי הדין על יצירת השעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים, למעט המגבלות המפורטות מכח שטר זה, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן. חו"ד

תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה המשעבדת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(יא) תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה המשעבדת, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה המשעבדת, בנוסח מקובל על הנאמן.

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות קיימים על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר שעבוד ראשון לטובת תאגיד פיננסי בנקאי (בס"ק זה: "התאגיד הפיננסי בנקאי"). רישום השעבוד הראשון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר כאמור בשטר זה טעון הסכמה של הבנק-התאגיד הפיננסי להסיר את השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי בנקאי, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן כמפורט בסעיף זה להלן.

ככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו קיימים השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי בנקאי, להבטחת חובות החברה המשעבדת כלפי התאגיד הפיננסי בנקאי (דהיינו, ככל שטרם נפרע החוב על פי הסכם המימון הקיים ממקורות אחרים של החברה ו/או של החברה המשעבדת) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

א. הסכמות החברה ו/או החברה המשעבדת עם התאגיד הפיננסי בנקאי בנוגע לאופן פירעון החוב להתאגיד הפיננסי בנקאי יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת התאגיד הפיננסי בנקאי אשר יומצא לנאמן ויופנה לחברה ו/או לחברה המשעבדת קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("מכתב הכוונות"). במכתב הכוונות של התאגיד הפיננסי בנקאי יפורט, בין היתר, סכום החוב הבנקאי-העדכני לתאגיד הפיננסי והסכמת התאגיד הפיננסי בנקאי להסרת כל השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי בנקאי, עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי בנקאי, כנגד פירעון החוב לתאגיד הפיננסי בנקאי.

ב. הסכמת התאגיד הפיננסי בנקאי לרישום שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן. שעבוד שני לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבוד לטובת התאגיד הפיננסי בנקאי ויקנה לנאמן אך ורק את הזכות לקבלת יתרת תמורת מימוש הנכס המשועבד ככל שימומש על ידי התאגיד הפיננסי בנקאי ועד לגובה הסכומים המובטחים.

ג. בכפוף לכך שנרשמו השעבודים על חשבון הנאמנות ועל החשבון המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה ומשכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה במקרקעין בצפת וכן קבלת עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא משעבד מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י) ישחרר-יעביר הנאמן בהתאם להוראות מכתב הכוונות, את הסכום הנדרש לפירעון הלוואת התאגיד הפיננסי בנקאי לחברה המשעבדת, כפי שתהיה באותו מועד, ושהינה נכון למועד זה בסך של כ-6-212 מיליוני ש"ח ("החוב לתאגיד הפיננסי בנקאי")", אשר תיוותר בחשבון הנאמנות עד המצאת מכתב הכוונות ("יתרת תמורת ההנפקה").

ד. עם רישום השעבודים מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.1.4 7.1.5 לעיל הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים לדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר.

ה. עם המצאת מכתב הכוונות לנאמן, הנאמן יעשה שימוש ביתרת תמורת ההנפקה לפירעון החוב הבנקאי.

מובהר, כי במקרה כאמור, הסכום בגין החוב לתאגיד הפיננסי בנקאי ישולם מתוך יתרת-תמורת ההנפקה לאחר רישום השעבודים על חשבון הנאמנות ועל החשבון

המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה ומשכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה וכן קבלת עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י) במקרקעין בצפת ולאחר שעבוד מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, אך לפני רישום משכנתא בדרגה ראשונה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר ולפני רישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה בפרויקט צפת.

כל סכום שיוותר מתוך ~~תרת~~ תמורת ההנפקה (כמפורט בסעיף 7.4 לעיל) לאחר ביצוע פירעון החוב לתאגיד הפיננסי בקשר עם מקרקעין נשר ~~הבנקאי~~, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

~~ה.~~ לאחר פירעון החוב לתאגיד הפיננסי ~~הבנקאי~~ ורישום השעבודים מדרגה שניה כאמור לעיל, החברה תהיה אחראית להמציא לנאמן את ~~יגשו~~ ~~לידי הנאמן~~ המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הפיננסי ~~הבנקאי~~ בגין החוב לתאגיד הפיננסי ~~הבנקאי~~.

~~ו.~~ למען הסדר הטוב, לאחר מכן, יוגשו לרשם החברות ולרשות מקרקעי ישראל כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי ~~הבנקאי~~ ולצורך רישום השעבודים האמורים בסעיף 7.1.5 לעיל לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

~~ז.~~ עם רישום השעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.1.4 7.1.5 לעיל הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים לדרגה ראשונה כאמור.

7.4.4. מסמכים ביחס לשעבוד מדרגה שניה של זכויות החברה במקרקעין בפרויקט צפת

(א) ביחס למתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251 - שטר משכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא בנוסח המצורף כנספח א' לשטר זה אליו צורף שטר הנאמנות כנספח, חתומים במקור נושאים אישור מקורי/אישור בחתימה אלקטרונית של לשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא;

(ב) עד לתום 120 ימים ממועד רישום השעבוד האמור ~~ו~~ ביחס למתחם 46486 - טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח של רמ"י אליו מצורפת בקשה של הנאמן לרישום שעבוד המופנית לרמ"י, חתומים בחותמת נתקבל של רמ"י או לחילופין, אישור הגשת הטפסים באופן מקוון. אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל"). מסמך זה אינו מהווה תנאי לשחרור יתרת תמורת ההנפקה;

(ג) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", חתום על ידי החברה אליו צורפו אגרת החוב והתנאים מיוחדים לשטר המשכנתא (נספח א') ושטר הנאמנות הנספח להם, חתומים בחותמת 'הוגש לבדיקה' או לחילופין, – אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת התנאים המיוחדים לשטר המשכנתא; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל"). ביחס למתחם הנוסף בצפת כהגדרתו לעיל, יהיה המועד להמצאת המסמך לנאמן 120 ימים ממועד רישום השעבוד כאמור ולא יהווה תנאי לשחרור יתרת תמורת ההנפקה לחברה;

(ד) תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד

המפורט בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודת שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל והחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבוד. החברה תעביר לנאמן את תעודת השיעבוד בסמוך לאחר קבלתה;

(ה) אישור על ביצוע הפעולה ורישום המשכנתאות ביחס למתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251 בלשכת רישום המקרקעין והמצאת נסח ממרשם המקרקעין בו משתקף רישום המשכנתא כאמור.

(ו) ביחס למתחם 46486, עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה. החברה מתחייבת כי תעביר לנאמן אישור זכויות מאת רמ"י, עם התחייבות לרישום משכנתא בגין מתחם 46486 בתוך 90 ימים ולא יאוחר מ- 120 ימים ממועד רישום השעבוד כאמור. יובהר, כי אישור הזכויות מרמ"י ביחס למתחם 46486 כאמור, לא יהווה תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה.

(ז) העתק נאמן למקור של התנאים המיוחדים לרישום משכנתא מדרגה שניה ביחס למקרקעין בפרויקט בצפת אליה צורף העתק נאמן למקור של שטר הנאמנות.

(ח) ~~אישור הבנק גורם המממן~~ ליצירת שעבוד ומשכנתא מדרגה שניה על הפרויקט בצפת. שעבוד שני לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבוד לטובת הבנק ויקנה לנאמן אך ורק את הזכות לקבלת יתרת תמורת מימוש הנכס המשועבד ככל שימומש על ידי הבנק ועד לגובה הסכומים המובטחים.

(ט) ~~חוות דעת חתומה של עורך דין חיצוני לחברה, כי השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל הינו תקף, בר אכיפה ומימוש, וכן כי אין מגבלה על פי הדין על יצירת השעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכס המשועבד כאמור, למעט המגבלות המפורטות מכח שטר זה, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן; חו"ד תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה ליצירת השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.~~

(י) ~~תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה, לפיו בין היתר, השעבוד על הנכס המשועבד כמפורט בסעיף זה לעיל אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה ואשר יאשר כי זכויות החברה במקרקעין בפרויקט בצפת הינן בבעלותה הבלעדית של החברה, הכל, בנוסח מקובל על הנאמן.~~

(יא) ~~העתק נאמן למקור מאישור הבנק, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מסר לחברה את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקניין והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה לגבי פרויקט צפת, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבותי, כך שזכויות הקניין והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה בקשר לפרויקט צפת בלבד, וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה כי הבטוחות הרשומות לטובתו בקשר לפרויקט צפת לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט צפת.~~

(יב) בכפוף לכך שנרשמה משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה ביחס לארבעת המתחמים בצפת ועותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה ביחס למתחם הנוסף בצפת, אך לפני רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, ישחרר הנאמן לחברה את יתרת תמורת ההנפקה (כמפורט בסעיף 7.4 לעיל).

7.4.5. מסמכים ביחס לשעבוד עודפים בפרויקט צפת

(א) מתן דוח אפס כפי שהוגש לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי או דוח מעקב לפרויקט הרלוונטי אשר מועד החתימה על דוח המעקב או דוח האפס אינו מאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

(ב) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן, לפיו, ככל שהתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי יעביר לחברה את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון המשועבד הרלוונטי מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים המותאמים אשר הועברו אליה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה באופן מיידי וללא דיחוי וכן התחייבות כי כל התקבולים בגין הפרויקט יופקדו אך ורק בחשבון הליווי הפיננסי, וככל שיסתיים הליווי הפיננסי אזי בחשבון המשועבד עד לגובה הערך ההתחייבותי.

(ג) רישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים כמפורט בסעיף 7.1.2(א) ו/או 7.1.3(א) לעיל, לפי העניין, ומסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1(א)-7.4.1(ג) לעיל, בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד הרלוונטי כמפורט בס"ק זה, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ד) העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי הרלוונטי (ושהתאגיד הפיננסי המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.3 לעיל, לפי העניין) יועברו רק לחשבון המשועבד הרלוונטי ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט כספי עודפים שהתאגיד הפיננסי המלווה טרם אישר את שחרורם).

(ה) העתק מהודעת החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי על יצירת השעבוד האמור בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.3, לפי העניין, אליה תצורף הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של התאגיד הפיננסי המלווה.

(ו) העתק מהסכם הליווי של הפרויקט;

(ז) העתק נאמן למקור מאישור התאגיד הפיננסי המלווה לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מסר לחברה את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה לגבי חשבון הליווי של הפרויקט, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבותי, כך שזכויות הקיזוז והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה בפרויקט בקשר לפרויקט צפת בלבד; וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה בפרויקט צפת כי הבטוחות הרשומות לטובתו על פרויקט צפת לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט צפת.

7.5. כספי העודפים המותאמים והחשבון המשועבד

7.5.1. במקרה בו התאגיד הפיננסי המלווה לא יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון

המשועבד הרלוונטי והחברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי העודפים המותאמים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר זה לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבותה.

7.5.2. להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי.

7.5.3. על אף האמור בסעיף 7 לעיל (התחייבות החברה להעברת 100% מהעודפים המותאמים לחשבון המשועבד הרלוונטי), לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבונות המשועבדים (באופן מצטבר ועם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה) שווה לערך ההתחייבותי, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר כספי עודפים מותאמים נוספים לחשבונות המשועבדים וככל ויתבקש לכך הנאמן, הוא ימציא למוסד הפיננסי המלווה אישור בגין כך. החל מאותו מועד, כספי העודפים המותאמים שינבעו לחברה, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבונות המשועבדים, יועברו לחשבון עליו תורה החברה בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, לבקשת החברה, הנאמן יעביר מסמכים המאפשרים את הסרת השעבודים הרשומים לטובתו.

כל סכום אשר יועבר לחשבון משועבד מעבר לסכום העולה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור באותו מועד, יועבר על ידי הנאמן לחשבון החברה, כמפורט בסעיף 7.4.2 לעיל;

7.5.4. על אף האמור בס"ק 7.5.5 להלן, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') נותנים את הסכמתם מראש, כי כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מהחשבונות המשועבדים מיד לאחר העברת כספי העודפים המותאמים לחשבונות המשועבדים (שיעור הסכום אשר יושב מכל חשבון משועבד יקבע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה). יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שלא יוותרו כספים בחשבונות המשועבדים. עוד יובהר, כי האמור יחול על כלל התשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות תשלומים ששולמו טרם הצטברות כספי עודפים בחשבונות המשועבדים. עוד יובהר, כי בכפוף לקבלת אישור החברה על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים אותו יש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד הרלוונטי לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה. על אף האמור, הנאמן לא יתיר העברת סכומים מהחשבון המשועבד אם כתוצאה מההעברה יעלה יחס החוב נטו לבטוחות מיחס החוב נטו לבטוחות הבסיסי.

7.5.5. החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבונות המשועבדים (למעט כמפורט בסעיף 7.5.4 לעיל), אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג');

(ב) ביצוע כל תשלום אשר יידרש על פי הוראות שטר זה;

(ג) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לרבות בדרך של רכישות עצמיות של אגרות החוב (סדרה ג') בבורסה או מחוצה לה ו/או ביצוע פדיון כפוי כאמור בסעיף 7.12.10 להלן ו/או לצורך ביצוע פירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן;

(ד) שחרור כספים בהתאם להוראות סעיף 7.5.4 לעיל או לפי כל סעיף אחר בשטר הנאמנות.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבונות המשועבדים לאיזו מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד ויבצע את הפעולות הנדרשות ויחתום על כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

7.6. שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

7.6.1. במקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של פרויקט הרצליה ופרויקט צפת (ככל שיירשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת), יהא שווה לסך העודפים הצפויים מהפרויקט על פי דוח אפס כפי שהוגש לתאגיד הפיננסי המלווה ו/או דוח מעקב עדכני שבידי החברה ובלבד שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוח המעקב.

ב. השווי הבטוחתי של כל נכס מקרקעין אשר ישועבד לטובת הנאמן בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור שמהווה הנכס המשועבד מסך זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בנכס המשועבד, לפי העניין, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

(1) הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לתאגידים מדווחים בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל שמאי אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, מקובל ומוסכם. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף קטן זה לעיל.

(2) תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי אישור מעריך השווי כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשווי של נכס המקרקעין המשועבד ביחס לאומדן השווי האחרון שניתן ייחשב כנכלל הגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("מכתבי עדכון להערכות שווי"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

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

(4) החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה, ובכל מקרה כל אימת שהיא נדרשת לכך על פי חוק ניירות ערך.

(5) החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכלול במסגרת דוחותיה העתיים (הרבעוניים והשנתיים) גילוי ביחס לנכסים המשועבדים, כפי שיידרש ממנה על פי כל דין ועל פי הנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת. מובהר כי משווי נכס מקרקעין כאמור

יופחת סכום החוב לבעל שעבוד הקודם לשעבוד למחזיקי אגרות החוב בהתאם לגובה החוב העדכני לאותו בעל שעבוד במועד הבדיקה.

מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד או בשווי הבטוחות של נכס משועבד, אלא אם צוין מפורשות בשטר נאמנות זה.

ג. השווי הבטוחות של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לשווי השוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי מועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד ביום המסחר האחרון שלפני מועד הבדיקה מוכפל בכמות כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו.

ד. השווי הבטוחות של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן;

7.6.2. בכל מועד בו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחות, תציג החברה לנאמן אישור, בחתימת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, אליו יצורף תחשיב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחות של כלל הנכסים המשועבדים. הנאמן רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יהא חייב לבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו וכן לא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

7.7. מגבלת יחס חוב לבטוחות

7.7.1. החל מהמועד שבו יירשם שעבוד העודפים מפרויקט צפת כאמור בסעיף 7.1.4, אם וככל שיירשם, אזי בנוסף להתחייבות החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על היחס הבסיסי.

לעניין סעיף 7.7.1 זה - "יחס החוב נטו לבטוחות" משמעו - היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה ג') שטרם שולמה עד למועד הבדיקה ובניכוי מזומנים ופקדונות כספיים בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות והחשבון המשועבד ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחות של הנכסים המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות 7.6 לעיל. לעניין זה הנכסים המשועבדים לא יכללו פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות.

"יחס הבסיסי" - יחס חוב נטו לבטוחות של 75%.

"מועד הבדיקה" - מועד הדוח הכספי האחרון של החברה. החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות ליחס חוב נטו לבטוחות כאמור לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן, לפי בקשתו, אישור מאת החברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידתה או אי-עמידתה בהתחייבות ליחס חוב נטו לבטוחות, וזאת בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/ השנתיים, לפי העניין. הנאמן רשאי להסתמך על האישור והתחשיב הנ"ל וכן לא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

למען הסר ספק, על אף העובדה שתחולת סעיף זה הינו ממועד רישום שעבוד העודפים על פרויקט צפת, אין באמור כדי לגרוע מחובת עמידת החברה ביחס החוב נטו לבטוחות במקרים ספציפיים בהם בדיקה כאמור נדרשת גם טרם רישום שעבוד כאמור.

7.7.2.

תיקון באמצעות הוספת בטוחות

בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, במקרה בו במועד הבדיקה יתברר כי יחס החוב נטו לבטוחות עלה על היחס הבסיסי, יחולו ההוראות הבאות:

תוך תשעים (90) ימים ממועד הבדיקה הרלוונטי כהגדרתו לעיל ("**תקופת התיקון**") בו עלה יחס החוב נטו לבטוחות על היחס הבסיסי, תפעל החברה כדלקמן: (1) החברה תפקיד בחשבון הנאמנות ו/או בידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה על פי הוראות סעיף 7.8 להלן בשינויים המחויבים; ו/או (2) תמציא הערכת שווי עדכנית לנכס המשועבד (כל אחת מהחלופות לעיל - "**פעולת תיקון**"), והכל באופן שבו יחס החוב נטו לבטוחות בתום תקופת התיקון יעמוד, לכל היותר, על היחס הבסיסי.

ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף זה באופן שהביא לכך שיחס החוב נטו לבטוחות לא עלה על היחס הבסיסי, הן ישוחררו (כולן או איזה מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תציג בפני הנאמן אישורו של נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה, בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל של יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב נטו לבטוחות, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות ללא העמדת הבטוחות/ות אשר החברה מבקשת את שחרורה או שחרורן.

7.7.3. החברה תפרסם דיווח מידי בכל מקרה בו בדוחותיה הכספיים תצוין אי עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.6 זה.

7.7.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי של אגרות החוב בשל אי עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות תתגבש רק במידה שבתום תקופת התיקון לא תעמוד החברה ביחס החוב נטו לבטוחות. אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לקצר את תקופת התיקון כמפורט בסעיף 8.5 להלן.

7.8. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט ו/או קיומו של הון עצמי עודף בפרויקט

7.8.1. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להפחית את סכום ההון העצמי שיידרש להעמיד לפרויקט על פי הסכם הליווי. במקרה כאמור ההפרש בין ההון העצמי שהועמד עובר להפחתה לבין ההון העצמי המופחת שיידרש בהסכמת הבנק יכונה להלן: "**ההון העצמי העודף**".

ככל שיועמד הון עצמי עודף כאמור, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לפנות לנאמן ולבקש לשחרר את סכום ההון העצמי העודף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד ("**מועד ההון העצמי העודף**"), ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס החוב לבטוחות לא יעלה על היחס הבסיסי (כאמור בסעיף 7.7 לעיל), כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי העודף.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על עמידתה בתנאי סעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, והנאמן לא יידרש לבדיקה נוספת על מנת לשחרר את ההון העצמי העודף מהחשבון המשועבד. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי העודף מהחשבון המשועבד לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

7.8.2. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 7.8.1 לעיל, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לבנק בגין הפרויקט הרלוונטי בהתאם להסכם הליווי הבנקאי ולהפחית חלק מהאשראי הבנקאי ("**ההון העצמי הנוסף**"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה תהיה

רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שלאחר שחרור סכום ההון העצמי הנוסף כאמור יחס חוב לבטוחות לא יעלה על היחס הבסיסי, כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי הנוסף.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על עמידתה בתנאי בסעיף זה, דלעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, והנאמן לא יידרש לבדיקה נוספת על מנת לשחרר את ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

7.9-7.8. החלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף") בנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המוחלף"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן: (1) החברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע החלפה בפועל; (2) יחס החוב לבטוחה (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף) לא יעלה על יחס החוב לבטוחה הבסיסי; ו- (3) הנכס המוחלף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן. בנוסף לאמור לעיל, בכפוף לקבלת אישור של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה רגילה, החברה תהא רשאית להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת, בנכס נדל"ן, לפי שיקול דעתה.

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

הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של החלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.8 לשטר, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המוחלף ככל שנדרשו, להנחת דעתו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המוחלף שישועבד, כאמור בסעיף 7.8 לשטר, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המוחלף לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המוחלף מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

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

שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בו נפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') והתקיימו במלואן התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה. עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה ג') נפרעו במלואן.

7.10-7.9. גילוי בדבר הנכסים המשועבדים

החברה מתחייבת בזאת, כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב

(סדרה ג') תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים, את הגילוי כמפורט להלן אודות הנכס המשועבד הרלוונטי (קרי, ככל שלא ישועבד מי מהנכסים, לא יינתן לגביו הגילוי האמור בסעיף זה):

(1) במסגרת הדוחות השנתיים של החברה - יוצג הנכס הרלוונטי בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או כל הוראות דין בנושא שיהיו במועד הרלוונטי.

וכן - יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות הנכס הרלוונטי בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

(2) במסגרת הדו"חות הרבעוניים של החברה - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בס"ק (1) לעיל;

(3) בדוח הדירקטוריון של החברה המפורסם בדוחותיה השנתיים והרבעוניים של החברה – תפרסם החברה טבלה הכוללת פירוט בדבר מכירות והכנסות ממכירת דירות בפרויקט הרצליה ובפרויקט צפת (אם וכלל שיירשם השעבוד המפורט בסעיף 7.1.4 לעיל) שמכוחו הועמדו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר נאמנות זה וזאת לענין התקופות המוצגות באותו דוח.

(4) בדוחותיה הכספיים של החברה - תינתן התייחסות גם לשווי המקרקעין נשר (ככל שהשעבוד האמור יהיה בתוקף ולא ימחק כאמור בסעיף 7.2 לעיל).

7.11-7.10. הסכמי הליווי - הוראות נוספות

אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקטים או בדבר כל שעבוד או הוראה אחרת מכח שטר הנאמנות בכדי ליצור חובה כלשהי ו/או אחריות מכל סוג שהוא של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או כלפי הנאמן. יובהר, כי אין ביכולת החברה ו/או הנאמן להבטיח כי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי יאשר ו/או יתחייב ו/או יפעל לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים המותאמים או לפי כל הוראה אחרת שבשטר נאמנות זה ובכפוף ובהתאם להוראות שטר זה, וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יסרב לפעול כאמור, החברה והנאמן לא ינקטו בהליכים משפטיים מול התאגיד הפיננסי המלווה, אולם החברה מתחייבת כי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שכספי העודפים יועברו לחשבון המשועבד הרלוונטי בהתאם להוראות שטר זה.

כך לדוגמא התאגיד הפיננסי המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים המותאמים מחשבון הליווי הרלוונטי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לתאגיד הפיננסי המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על התאגיד הפיננסי המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן לדוג' מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים המותאמים על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד הרלוונטי לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ג'). להסרת ספק יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לפרוע את אגרות החוב על פי לוח הסילוקין במועדן.

מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש התאגיד הפיננסי המלווה בלבד והתאגיד הפיננסי המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על התאגיד הפיננסי המלווה בביצוע מעקב או פיקוח על הפרויקט הרלוונטי.

הסכמי המימון והליווי בין החברה לבין התאגידים הפיננסיים המלווים, לרבות הסכמים שיחתמו ביניהם בעתיד בקשר לפרויקטים, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והתאגידים הפיננסיים המלווים אינם חייבים לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם ואינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים.

התאגידים הפיננסיים המלווים אינם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקטים ו/או חשבון הליווי של הפרויקטים אף אם יתברר בפועל כי התאגידים הפיננסיים המלווים לא השגחו על ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים.

למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על התאגידים הפיננסיים המלווים כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבונות הליווי ו/או מחשבונות אחרים לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או על פי הוראות כל הסכם עימם. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבונות הליווי, לא יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב לנקוט בכל הליך למימושם.

התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפיכך, היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו, בין היתר, על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') והבטחות לטובתו מומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר, כי במקרה בו התאגידים הפיננסיים המלווים יממשו את הבטחות שהועמדו להם בקשר עם הפרויקטים, ככל שהועמדו, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

[7.11-7.12. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים](#)

[7.11.1-7.12.1](#) מובהר כי כל השעבודים שיירשמו על פי סעיף זה ייכללו בהגדרת השעבודים והבטחות.

[7.11.2-7.12.2](#) אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

[7.11.3-7.12.3](#) החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא בהתאם להוראות סעיף 7.8 לעיל, למעט במקרים הבאים: (1) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין; ו- (2) אם הנאמן שוכנע כי החלפת הבטוחות הינה בגדר שינוי שאינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

[7.11.4-7.12.4](#) למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הבטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר זה, לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.12.5-7.11.5 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר זה לעיל ולהלן), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.6 לעיל. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בשטר זה.

7.12.6-7.11.6 בנוסף לאמור לעיל, ככל שתבקש החברה ליטול מימון (לרבות בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב אחרת) אשר ישמש לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') במלואן, תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם (למעט חשבון הנאמנות), ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בכפוף לכל התנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'); (2) לא תהא לבעל השעבוד מדרגה שנייה (או מי מטעמו) כל זכות על פי השעבוד מדרגה שנייה כאמור, לרבות למימוש השעבוד מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, למעט הזכות השיורית לקבלת התמורה שתיוותר לאחר פירעון מלוא החוב בגין איגרות החוב; (3) בעל השעבוד מדרגה שנייה ימסור לנאמן התחייבות כי ככל שלא הועבר מלוא הסכום אשר יהא דרוש לצורך פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (סדרה ג') בתום תקופה של 30 ימים ממועד רישום השעבודים מדרגה שנייה הוא ימסור לנאמן או לחברה את כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה שנייה שנרשמו לטובתו; (4) החברה תודיע לנאמן על כוונתה ליטול חוב אשר ישמש לפירעון אגרות החוב במלואן אשר יהא מובטח בשעבודים מדרגה שנייה (תוך פירוט הנכסים שישועבדו בשעבודים מדרגה שנייה כאמור) בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי; (5) החברה תמסור לבעל השעבוד מדרגה שנייה הוראה בלתי חוזרת להעביר את מלוא הסכום הדרוש לפירעון אגרות החוב במלואן ישירות לחברה לרישומים או לידי הנאמן, לפי העניין; (6) החברה תכלול במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבס"ק (1) עד (3) לעיל וכן תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה כי השעבודים מדרגה שנייה שנוצרו עומדו בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל וכן את אישורה כי נמסרה הוראה כאמור בס"ק (5) לעיל. בכפוף להתקיימות התנאים שלעיל וכנגד קבלת התחייבות בעל השעבוד מדרגה שנייה, הודעת החברה ואישור עורך הדין והחברה כמפורט בס"ק (3), (4) ו- (5) לעיל, בהתאמה, הנאמן ימסור הסכמה לחברה ליצירת השעבודים מדרגה שנייה אשר תכלול אישור כי כנגד ומיד לאחר פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (או הפקדת מלוא הסכום הדרוש לפירעון המלא של אגרות החוב בידי הנאמן) הוא ימסור את המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובתו. הסכמת הנאמן כאמור תכלול את התנאים המפורטים בס"ק (1) ו- (2) לעיל.

7.12.7-7.11.7 החברה לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה נטו (היינו – לאחר תשלום חובות לבנק המלווה, תשלומי מס, הוצאות עסקה וכיו"ב) לחשבון המשועבד וזאת עד לערך ההתחייבותי באותו מועד, וכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לתאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 10 ימים ממועד פרסום דיווח של החברה

בדבר ההתקשרות כאמור. יתרת התמורה נטו, מעבר לסכומים המפורטים לעיל, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה נטו כאמור, לחשבון המשועבד הרלוונטי ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, אודות כך יוסרו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי התקשרות בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים כאמור ו/או השלמתו, אינם דורשים את אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.12.8-7.11.8. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים אשר מכוחם הוענק שעבוד לפי שטר זה, העניקה או תעניק החברה לתאגידים הפיננסיים המלווים בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקט ו/או בזכויותיה בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות התאגידים הפיננסיים המלווים בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.12.9-7.11.9. כנגזרת ממאפיינים אלה של הבטחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאיהן של התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא יפרעו כל התחייבויותיה של החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקטים; (2) התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים כפי שיהיו מעת לעת אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם תאגיד פיננסי שילוה את הפרויקט הרלוונטי, בעסקאות ובעסקים נוספים (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.4.2 לעיל לעניין העדר זכויות קיזוז ועכבון לתאגידים הפיננסיים המלווים ביחס לחשבון הליווי) באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין התאגיד הפיננסי המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי התאגיד הפיננסי המלווה לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה בפרויקט הרלוונטי יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אך יעוכב על ידי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי מאחר והתאגיד הפיננסי המלווה נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט האמור, ויתכן מצב הפוך, בו התאגיד הפיננסי המלווה יחליט על מימוש השעבודים שייעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לתאגידים הפיננסיים המלווים מסורות בכל עת, בין היתר, הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקטים ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה במקרה של אי עמידתה בהתחייבויותיה (ככל שיהיו) לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממשעשיו ו/או מחדליו של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי במעמדו כתאגיד פיננסי מלווה בעל שעבוד על מקרקעי הפרויקט, אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות התאגיד הפיננסי המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על התאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים, לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט הרלוונטי ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הפקדת כספי העודפים המותאמים בחשבון המשועבד.

7.12.10-7.11.10. פדיון מוקדם כפוי

במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן, ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים את

המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 עד 7.4.4 לעיל, תוך 120 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, ולפיכך לא הועברה תמורת ההנפקה או חלק ממנה מחשבון הנאמנות לחברה כמפורט בסעיף 7.4 לעיל, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם ומחיקה מן המסחר של יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שלא הועברה לחברה ("יתרת אגרות החוב" ו - "הפדיון המוקדם הכפוי").

הנאמן והחברה יהיו רשאים להאריך את התקופה האמורה ב- 30 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 150 ימים בסך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (120 ימים או 150 ימים, לפי העניין) החברה תפרסם דוח מידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו.

מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה הסכום הגבוה מביין: (א) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד ביצוע הפדיון המוקדם (בסעיף זה: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי הריבית כאמור (להלן בסעיף זה: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

(ב) קרן יתרת אגרות החוב בצירוף הריבית השנתית כפי שנקבעה במכרז שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בניכוי מס כדין (היינו - הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור (פאר.)).

בדוח המידי כאמור בסעיף זה לעיל תפרסם החברה את סכום הפדיון המוקדם הכפוי או את הקרן שתופרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם והחברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שעבודים על הנכסים המשועבדים מעבר לאלו שנרשמו למועד הפדיון המוקדם הכפוי (ככל שנרשמו) מכח שטר זה ובמקרה של פדיון מלא כפוי ובכפוף לביצועו של הפדיון המלא בפועל, שטר זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף (וככל שנרשמו שעבודים, הרי שהם יוסרו והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך).

7.11-7.12-11-7.11-7.11. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי שטר זה והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לגרום לביטול של כל בטוחה טרם המועד כאמור בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

7.12-7.13. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית

במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, באופן שיש בו כדי להשפיע השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה המפורטות בשטר זה, החברה תבחן את ההתחייבויות הפיננסיות ואמות המידה כאמור בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה במועד חתימת שטר זה, כשלצורך כך תערוך החברה מאזן פרופורמה סקור אך לא מבוקר במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, וביחס אליו תיבחנה הוראות שטר זה. תחשיב הבחינה פרופורמה יצורף לדוחות הדירקטוריון של החברה מידי רבעון החל מהמועד שבו תערך לראשונה בחינת הפרופורמה כאמור. לעניין זה, "השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה" משמעה - שינוי של 10% לפחות בהון העצמי של החברה (במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו ממועד הנפקת איגרות החוב). הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום דוחותיה הכספיים וכל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הרבעוניים או השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות

- 8.1 הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:
- 8.1.1 אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.
- 8.1.2 אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו.
- 8.1.3 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני בחברה ו/או ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי.
- 8.1.4 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.5 אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור העשויה לפגוע בהתחייבויות החברה כלפי המחזיקים; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.6 אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
- 8.1.7 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי

החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

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

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

8.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם החברה הקולטת (במסגרת המיזוג או עסקת החלפת המניות) נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

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

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

8.1.12. אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב ועל פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת עשרה (10) ימים לתיקון ההפרה.

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

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. הועמד לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:

לעניין סעיף זה "חוב מהותי" –

- חוב בסכום מצטבר העולה על 20% מסך המאזן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, לכל הפחות באופן שסכום החוב המצטבר פחת מ- 10% מסך המאזן בתוך 30 ימים; וכן-

- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).

האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני (2) רבעונים רצופים.

8.1.17. אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו

בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום הנדל"ן.

לעניין סעיף זה:

"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה מסך המאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור.

"רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.18. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג. יובהר כי במסגרת המיזוג, ככל שיבוצע, החברה מתחייבת שלא יועברו לחברה האחרת (הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר זה.

8.1.19. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ג'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

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

8.1.21. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.

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

8.1.23. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.6 לעיל, אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.4.2(ב) לעיל (אי העברת עודפים מפרויקט הרצליה ו/או מפרויקט צפת) (ככל שנרשם שעבוד כאמור בסעיף 7.1.4 לעיל), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.

8.1.24. החל מהמועד בו יירשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת, אם וככל שיירשם, אם יחס החוב נטו לבטוחות (מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.7 לעיל) עלה מעל היחס הבסיסי והחברה לא פעלה בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לעיל או אם לאחר ביצוע

הפעולות האמורות בסעיף 7.7.2 לעיל, לא חזר יחס החוב נטו לבטוחות ליחס הבסיסי ומטה, בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לעיל.

מועד הבדיקה של סעיף זה יערך בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) ואישור העמידה בסעיף זה יפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה.

8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת.

לעניין סעיף זה -

"**העברת שליטה**" – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו מר יואל יפרח או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לא יהיו בעלי שליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך.

"**בני משפחה מדרגה ראשונה**" – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.

בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.25 (כולל) לעיל, ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר זה לתיקון האירועים האמורים ואלו לא תוקנו, תחולנה ההוראות שבסעיפים 8.2 ו- 8.3 לשטר זה כמפורט להלן.

8.2. בהתקיימות העילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב או לממש בטוחות (כהגדרתם בסעיף 7 לעיל) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים; יובהר כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 8.6 להלן.

8.3. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפירעון מידי או לממש בטוחות כאמור ברישא לסעיף 8.1 לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ולקבל את הוראותיה.

8.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי או לממש בטוחות.

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

8.6. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.7. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות

העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.8. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

8.9. במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' / 'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.8 לעיל (ובלבד שמדובר בערך הפארי עד למועד שבו יבוצע פירעון אגרות החוב).

8.10. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת ההחלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

9.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואיגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

9.5. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

9.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10. נאמנות על התקבולים

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

10.1. תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.

10.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).

10.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.7 להלן.

10.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

10.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.

10.6. שישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.7. שביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

מן התשלומים למחזיקי איגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

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

מכספי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. בנוסף תציין החברה בדיווח מיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב וזאת מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהאמור להלן.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

12. סמכות לעכב חלוקת הכספים

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

12.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

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

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיקי אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף

- 14.2 להלן, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגני"א, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.
- 14.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.
- 14.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר זה (כאמור בסעיף 17 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הני"ל.
- 14.5. הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הני"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.
- 14.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 14.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 14.4 ו- 14.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.
- 14.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הני"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

15. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

- 15.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים

הנקובים בקבלה.

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

16. תחולת חוק ניירות ערך

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

17. השקעת כספים

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

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, הדרוש לו באופן סביר לצורך מילוי תפקידו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור בחתימתו של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן, בהתאם להוראות סעיף זה. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר, כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת החלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור ובלבד שבכפוף להוראות הדין, הנאמן נתן לחברה הודעה זמן סביר מראש (ולפחות 3 ימי עסקים מראש), על כוונתו לפרסם מידע כלשהו שהחברה הודיעה לנאמן שהוא סודי וניתן לו על-ידי החברה.

- 18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה המהותיים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- לעניין סעיף זה - "נכס מהותי" הינו נכס או צירוף של נכסים בבעלות החברה או חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו או ערכם המצרפי, לפי העניין, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), עולה על 50% מסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים האמורים.
- 18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.
- 18.4. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית - לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.
- 18.5. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הוצאת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 18.6. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מידי במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.
- 18.7. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה (לרבות הפרה מהותית של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 18.8. למסור לנאמן ו/או לאנשים שיורה, תוך זמן סביר וככל הניתן עד לא יאוחר מחלוף שבעה ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.
- 18.9. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר זה, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.
- 18.10. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם.
- 18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הקבועים בסעיף 8(א) לחוזר "הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות" מיום 14 ביולי 2010, במועדים הקבועים בו. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המא"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

18.12. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה וחוות דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות בנוסח דומה מבחינה מהותית לאלו אשר נמסרו לנאמן על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחות ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

18.13. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן, בתום לב ובאופן סביר.

18.14. 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.

19. התחייבויות נוספות

19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

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

19.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.

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

20. באי-כח

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

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות (שאינה פטורה על פי דין).

21. הסכמים אחרים

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

22. שכר הנאמן

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

22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת איגרות החוב (סדרה ג') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה איגרות החוב (סדרה ג') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך

של 22,000 ש"ח ("השכר השנתי"). בגין חלק מהשנה ישולם לנאמן חלק יחסי מהשכר השנתי.

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

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

22.3. 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 750 ש"ח לאסיפה.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.3 לעיל, יהיה הנאמן זכאי בנוסף לתשלום שכר טרחה בסך של 500 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין הפעולות המפורטות להלן ("הפעולות המיוחדות"):

א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש ממשי להפרה מהותית של שטר הנאמנות על ידי החברה;

ב. פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות;

ג. פעולות 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 שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר זה;

ה. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שהועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, עדכון במרשם המתנהל כדין ופעולות בקשר עם הסרתן, העברתן, אכיפתן וכן פעולות לשם הבטחת תוקפן. להסרת ספק מובהר, כי פעולות הנוגעות לרישום הבטוחות האמורות 7 לעיל לצורך שחרור תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, וכן בדיקות שוטפות של השעבודים על ידי הנאמן, לרבות בגין דוח הנאמן, אינן מהוות פעולות מיוחדות אשר ישולם בגינן שכר שעתי כאמור לעיל.

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

22.6. 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 750 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

22.7. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה והטיפול הראשוני בבטוחות לרבות לאחר ההנפקה, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם שכר חד פעמי בסך 7,500 ש"ח.

22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-

ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר ספטמבר 2023, בגין חודש נובמבר אגוסט 2023.

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

22.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

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

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

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

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

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

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

23. סמכויות מיוחדות

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר בעניינים ספציפיים לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש ובכתב

על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על סכום של 50,000 ש"ח, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, יפנה הנאמן לאחר שהתייעץ עם החברה לרשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. הנאמן יבחר, הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ויהיה רשאי לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיניו כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי איגרות החוב. בבחירתו כאמור יביא הנאמן בחשבון גם את עמדת החברה.

23.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות.

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

23.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות, למעט רשלנות הפטורה על פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת, או בזדון.

24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות אשר יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים/ים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן יביא בחשבון את התנגדות החברה בהחלטתו על העסקת השלוח.

25. שיפוי לנאמן

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

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

25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם

היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי :

- 25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי ;
- 25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ;
- 25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ;
- 25.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון ;
- 25.1.7. לעניין שיפוי על ידי החברה, הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שנודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

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

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

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

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

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

25.3. 'התחייבות השיפוי':

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

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

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

25.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

25.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו אז גם מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת;

(2) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפרסם החברה דיווח מיידי בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה להלן)). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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

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

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

השתתף באסיפה.

- 25.5.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.
- 25.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.
- 25.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26. הודעות

- 26.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי חוק חדלות פירעון; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 26.2. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.
- 26.3. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.
- 26.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מידי.

27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

- 27.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון, לשנות את תנאי שטר זה ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), אם נתקיים אחד מאלה:
- 27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), למעט לגבי

העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') **למעט דחייה טכנית קצרה**; (2) סכומי תשלום פירעון קרן אגרות החוב; (3) שינוי שיעור הריבית שלה לרבות בכל הקשור למנגנונים לפיהם עלולה לחול עליה בשיעור הריבית (עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל) ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן; (4) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מידי; (5) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); ו- (6) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל אלא אם יתקבל (ביחס לבטוחות) אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות סעיף 27.1.2 להלן (להסרת ספק, למעט כמפורט בסעיפים 7.8 ו-7.12.3 לעיל).

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

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

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (6) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה ג') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

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

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

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

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין, או לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

28. מרשם מחזיקי אגרות החוב

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

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

זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29. אסיפות של המחזיקים

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשר זה. לבקשת החברה, הנאמן ימסור 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 לנאמן

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

30.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מידיים), מיד עם פרסומו.

מובהר כי כל אישור ו/או דוח ו/או מסמך שהחברה תעביר לנאמן, יסתמך הנאמן על ממצאי החברה בלבד ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. אחריות הנאמן

31.1. אחריות הנאמן תהא על פי דין.

31.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.

31.3. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").

מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.

31.4. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.

31.5. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובות סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.

31.6. 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 שהוא שטר הנאמנות.

31.7. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של

10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד ברישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

31.8. 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 שאינה פטורה על פי דין. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

32. תחולת הדין

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

33. סמכות ייחודית

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

34. כללי

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

35. מענים

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

36. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

בע"מ

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

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

אגרת חוב רשומה על שם _____:

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כהגדרתם בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום _____ בינואר — 2024, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מצד שני ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')

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

זימון אסיפה

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

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

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

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

פגמים בכינוס

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

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

הודעה על כינוס אסיפה

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

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

(8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה

במערכת המגני"א.

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

סדר היום באסיפה

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

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

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

מקום כינוס אסיפה

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

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

יו"ר האסיפה

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

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

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

מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

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

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

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי,

תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית, או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

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

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

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

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

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

השתתפות והצבעה

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

(24) כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

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

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

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' (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 על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב

ההצבעה.

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

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

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

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

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

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

החלטות

31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

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

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

34) הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל (בכפוף לכל דין):

(א) שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות ככל שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בקשר אליו, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ב) כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה נובעות מאיגרת החוב, שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה, אשר ייעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ג) העמדת אגרות החוב לפירעון מידי או מימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

(ד) כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

(ה) כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל ואשר לא נקבע לגביה אחרת בשטר הנאמנות ואשר לא נקבע על פי הדין הרוב הנדרש לאישורן.

(ו) החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 4.4 לעיל לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

- (35) 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 והממנה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- (36) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- (37) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- (38) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
- (39) הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.
- (40) הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
- (41) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

פניה למחזיקי אגרות חוב

- (42) הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
- (43) זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
- (44) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו-43 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

בחינת ניגודי עניינים

- ככל שתהיה קיימת חובה לנאמן על פי דין לבחון קיומן של ניגודי עניינים אזי, בכפוף להוראות הדין, יחולו ההוראות שלהלן:
- (45) כונסה אסיפת מחזיקים (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקותם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה - "עניין מנוגד"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין מנוגד שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- (46) בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 45 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 45 לעיל (בסעיף זה - "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").
- (47) על אף האמור בסעיף 1 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), יביא הנאמן בחשבון

בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

(48) יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל וכמפורט להלן, ככל שהיא 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.

(49) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד :

- (א) מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 30 לתוספת הראשונה לעיל);
- (ב) מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;
- (ג) כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראות רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 49 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

(50) קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

(51) לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

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

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, **אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים** :

"הנאמן"	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"יום עסקים"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), כפי שתהיה מעת לעת.
"החברה לרישומים"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"סדרת אגרות החוב"	אגרות החוב (סדרה ג'), רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ג') ולדוח הצעת המדף, לפיו הן תונפקנה.
"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
"יום מסחר"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"מסלוקת הבורסה"	מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. קרן אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה ג)'), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף. קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים, כדלהלן :

- ביום 30¹ ביוני ~~צמבר 2026~~ תפרע החברה 20% ± מקרן אגרות החוב (סדרה ג') ;
- ביום 30¹ ביוני ~~צמבר 2027~~ תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') ;
- ביום 30¹ ביוני ~~צמבר 2028~~ תפרע החברה 45% ± מקרן אגרות החוב (סדרה ג').

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ג')

הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם ~~ביום 31 בדצמבר 2023~~ ~~ובימים 31 בדצמבר ו-30~~ ביוני ~~ו-31 בדצמבר~~ ~~2027~~ ~~(כולל) וביום 30 ביוני 2028~~ (תשלום הריבית ביוני ~~ו-31 בדצמבר~~ של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 ~~(כולל)~~ ~~וביום 30 ביוני 2028~~) (תשלום הריבית

הראשון ישולם ביום 31-30 ביוני **דצמבר 2024** ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 310 ביוני **דצמבר 2028**, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנשתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 301 ביוני **דצמבר 2024** בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 3029 ביוני **דצמבר 2024** ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 301 ביוני **דצמבר 2028**.

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 6.5 לטור הנאמנות.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה ג'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

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

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיקבע במכרז להנפקתן בתוספת 3% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג') שתוצענה על-פי התשקיף ודוח הצעת המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ג') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ג')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 301 ביוני **דצמבר 2028** **לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום** ושיעשה 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.

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

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ג') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') יהיה

כמפורט להלן:

- ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני;
- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, **וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.**

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

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

4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה ג') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה 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. העברת אגרות החוב

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

5.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

5.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

5.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 6 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

5.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה ג').

5.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

6. פיצול אגרות חוב

6.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. הוראות כלליות

7.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

7.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

8. פדיון מוקדם

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ג') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ג') יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "הערך המתואם של אגרות החוב").

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

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

8.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

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

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

8.2.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.3 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. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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

8.2.5 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.

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

8.2.7 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

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

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

עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

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

8.2.11.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ג'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הפדיון בהתאם להוראות סעיף 8.2.3 לעיל), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 8.2.11.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי קרן ו/או ריבית כאמור (להלן: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

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

8.2.11.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם.

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

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א';

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

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

ככל שתיבחר חלופה 8.2.11.1 או 8.2.11.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

9. שינויים בתנאי אגרת החוב

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

10. החלפת תעודת איגרות חוב

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

11. הדין החל וסמכות השיפוט

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

נספח א' - מסמכי שעבודים

נספח ב' - התחייבות החברה המשעבדת