

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה")

___ ביולי 2025

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף המדף של החברה (נושא תאריך 26 ביוני 2024) אשר פורסם ביום 25 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 064359-01-2024) ("תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת בזאת לפרסם דוח הצעת מדף זה ("דוח הצעת המדף"), במסגרתו יונפקו לציבור וירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), ניירות הערך המפורטים בסעיף 1.1 להלן.

בדוח הצעת מדף זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף, אלא אם כן צוין אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים (מספר מכרז: [_____])

אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב (סדרה ג')")

1.1. עד _____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועומדות לפירעון (קרבן) ב-3 (שלושה) תשלומים לא שווים, אשר ישולמו כדלקמן: התשלום הראשון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2027 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השני על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהווה 35% מהקרן והתשלום האחרון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2029 ויהווה 55% מהקרן.

1.2. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרבן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

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

1.3.1. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2029. כל תשלום ריבית כאמור, למעט תשלום הריבית הראשון, יבוצע בעד התקופה שהסתיימה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי. שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("שיעור הריבית החצי שנתית").

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

1.4. על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה מודיעה בזאת, כי אם וככל שבמסגרת הנפקת ניירות הערך המבוצעת על-פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על ____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ("הכמות המונפקת לציבור") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) הקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.2 להלן (קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות), תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין הכמות המונפקת לציבור לבין הנמוך מבין: (1) הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף או (2) כמות הביקושים שהתקבלו בפועל; לשם הדוגמה: (א) אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים ____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ונענו במכרז הזמנות לרכישת ____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של ____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.2 להלן כ- ____% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (____/____); (ב) אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים [____] ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.2 להלן, כ- ____% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (____/____).

1.5. אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה תירשמנה במרשם ניירות הערך של החברה על שם החברה לרישומים (כהגדרתה להלן).

1.6. החברה רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, כמפורט בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות מיום ____ ביולי 2025 בין הנאמן (כהגדרתו בסעיף 4.13 להלן) לבין החברה ("התנאים שמעבר לדף" ו- "שטר הנאמנות", לפי העניין). כמו כן, החברה התחייבה לבצע פדיון מוקדם כפוי, בהתאם לנסיבות ולהוראות המפורטות בסעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות.

2. אופן הצעת אגרות החוב

עד ____ ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ג') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות הצעה לציבור") ב- ____ יחידות ("היחידה" או "היחידות", לפי העניין), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי ("המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>כמות ניירות הערך</u>	<u>סה"כ</u>
1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')	____ ש"ח
סה"כ המכיר ליחידה אחת	[____ ש"ח]

2.1. המכרז על שיעור הריבית

2.1.1. רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות המוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית תיפתח ביום ____ 2025, בשעה 9:30 ("יום המכרז" ו-"מועד פתיחת רשימת החתימות"), ותיסגר באותו יום בשעה 16:30 ובלבד, שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות, מתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום דוח הצעת המדף ("מועד סגירת רשימת החתימות").

החברה רשאית לבטל את ההצעה בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם אותה הצעה, כבטלות.

2.1.2. חשבון נאמנות מיוחד

א. סמוך לפני יום המכרז, תפתח הפניקס חיתום בע"מ, שכתובתה: רח' אינשטיין 40, תל אביב ("רכז ההנפקה") חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי ("החשבון המיוחד") ותמסור למורשים לקבלת בקשות (כהגדרתם בסעיף 2.1.3.א להלן) את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

ב. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:30 בצהריים ("יום הסליקה"), יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות (כהגדרתם להלן), לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם.

ג. היה והתקיימו התנאים לרישום אגרות החוב (סדרה ג') למסחר בבורסה, כמפורט בסעיף 4.16.3 להלן, יעביר רכז ההנפקה לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:30 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, ובניכוי עמלת התחייבות מוקדמת וזאת כנגד העברת התעודה בגין אגרות החוב (סדרה ג') לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("החברה לרישומים").

ד. אם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי או דרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

ה. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב (סדרה ג'), על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ג') לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה, כאמור לעיל, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 4.16.3 להלן.

2.1.3. הגשת הבקשות והליכי המכרז

א. את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכז ההנפקה ("הבקשות"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

ב. כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות (קרי עד לשעה 17:00) ("המועד האחרון להגשה לרכז").

- בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תענה על ידי החברה.
- ג. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, בהן ינקוב בשיעורי ריבית, וזאת במדרגות ריבית של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן לבקש לרכוש יחידות מתחת לשיעור הריבית המרבי הינה ____% ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של ____%, ____%, ____% וכן הלאה. בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעורי הריבית כאמור לעיל, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.
- ד. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית הגבוה משיעור הריבית המרבי, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.
- ה. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.
- ו. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי דוח הצעת מדף זה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה לבקשתו.
- ז. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.
- ח. הבקשות תועברנה על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה וזאת עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז.
- ט. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספות, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויועבדו תוצאות המכרז.
- י. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז (יום הסליקה), לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים להגשת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

יא. לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות
ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, וככל שהדבר נדרש על-פי הדין, תוך שני ימי עסקים תפרסם
על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.2. קביעת שיעור הריבית ואופן הקצאת היחידות למזמינים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תיענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (סדרה ג') ("שיעור
הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו
בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות
המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת מדף זה.

הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן:

2.2.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות
לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, בהתאם להתחייבותם המוקדמת כאמור בסעיף 3 להלן),
יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף
להתקיימות דרישות הנחיות הבורסה כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, ובמקרה כזה יהא שיעור הריבית
האחיד שיעור הריבית המירבי שנקבע בדוח הצעת המדף. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגין
בקשות לא תונפקנה מכוח דוח הצעת מדף זה.

2.2.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות
לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות
המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים, בהתאם להתחייבותם המוקדמת
כאמור בסעיף 3 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן
יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות
הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי היענות לבקשותיהם של
משקיעים מסווגים אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר
היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות
הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של
המשקיעים המסווגים).

ד. הקצאת היחידות למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.2.3. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.2.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישת הפיזור המזערי של אגרות
החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים
והקצאה של היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

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

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

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

2.2.4. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.2.3 לא תביא להתקיימות דרישת הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:

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

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבותם המוקדמת כאמור בסעיף 3 להלן) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.2.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה ג') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 4.16.3 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בבקשתו ("שיעור הריבית האחיד החדש").

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.2.4 ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.2.6. היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 2.2.5 לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 4.16.3 להלן יחולו הוראות סעיף 4.16.4 להלן.

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

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

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

3. **משקיעים מסווגים**

החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת עם משקיעים מסווגים¹ ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת מדף זה וקיבלה התחייבות מאותם משקיעים מסווגים להגשת הזמנות במסגרת המכרז, כמפורט להלן:

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי _____ יחידות, המהוות 80% מסך היחידות המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן על ידי משקיעים מסווגים, ששמותיהם מפורטים להלן, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעורי הריבית ובכמויות המפורטות בסעיף זה להלן, לפי העניין.

3.2. במקרה של חתימת יתר (כהגדרתה להלן), הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

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

3.2.2. לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

בסעיף זה:

"חתימת יתר" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"הכמות שנותרה לחלוקה" - כמות ניירות ערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות ערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע.

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

שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית (%)	כמות יחידות

¹ נכון למועד דוח הצעת מדף זה "משקיע מסווג" הינו מי שנכלל בהגדרת "משקיע מסווג" בתקנות הצעה, שהתחייב מראש לרכוש בהצעה לציבור ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית (%)	כמות יחידות
סה"כ יחידות שניתנו לגביהן התחייבות מוקדמת			—
שיעורן מתוך היחידות המוצעות			80%

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי הוראות תקנות הצעה לציבור.

3.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום הסליקה עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

3.6. בהתאם לתקנות הצעה לציבור, משקיעים מסווגים, אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת כמפורט לעיל, רשאים ביום המכרז להפחית את שיעור הריבית (במדרגות כמפורט בסעיף 2.1.3 ג' לעיל), לעומת שיעור הריבית שנקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות, קרי עד לשעה 16:30 ביום המכרז.

3.7. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות ניירות ערך העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת כמפורט בטבלה לעיל, ואולם יחידות ניירות ערך עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת בגין יחידות ניירות הערך שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות.

4. תנאי אגרות החוב (סדרה ג')

4.1. קרו אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים לא שווים, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

4.2. ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג')

4.2.1. התשלומים על חשבון הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') הינם כמפורט בסעיף 1 לעיל, ובתוספת הראשונה לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף כנספח א'.

4.2.2. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג'), ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ביום 24 ביוני - ביחס לתשלום המשולם ביום 30 ביוני; ביום 25 בדצמבר ביחס לתשלום המשולם ביום 31 בדצמבר ("היום הקובע"), פרט לתשלום האחרון של הריבית אשר ישולם ביחד עם תשלום הקרן למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועד התשלום (קרי, ביום 30 ביוני 2029) כנגד מסירת תעודות איגרות החוב (סדרה ג') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר בישראל שעליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

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

4.2.5. תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית יישא ריבית פיגורים במקרה של איחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום, על פי איגרת החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, כמפורט בסעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף.

4.3. התחייבויות נוספות

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, מגבלות על ביצוע חלוקה והתחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי", ראו סעיפים 6 ו-7.1.4 לשטר הנאמנות.

4.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג')

4.4.1. אגרות החוב (סדרה ג') ניתנות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיף 8.1 לתנאים שמעבר לדף.

4.4.2. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף.

4.4.3. לפרטים בדבר פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב, ראו סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות.

4.5. עילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או מימוש בטוחות ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות.

4.6. לפרטים בדבר מנגנון התאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

4.7. הבטחת אגרות החוב

התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות בבטוחות המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות פרויקט רמות יורם בנתיבות (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) ("**פרויקט רמות יורם נתיבות**") שהעודפים בו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 103-29, ראו **בנספח ג'** לדוח זה.

לגילוי טבלאי אודות פרויקט רמות יורם נתיבות במתכונת של נכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 16 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 7.2 ו-7.3 לשטר הנאמנות.

4.8. לפרטים בדבר המנגנונים שנקבעו בשטר הנאמנות ביחס להחלפה של בטוחות, ראו סעיף 7.6 לשטר הנאמנות.

4.9. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו שטר הנאמנות, לרבות התוספת הראשונה.

4.10. טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

להלן פירוט תמציתי של עיקרי מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות המצורף **כנספח א'** לדוח זה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות המצורף **כנספח א'** לדוח זה:

א. תניות חוזיות ובטחונות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
-	החברה וחברת הבת יצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')) את הנכסים המפורטים להלן, בהתאם ובכפוף לתנאי שטר הנאמנות: 1. החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר) על תתי חשבוניותיו לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות חברת הבת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. רישומו של שעבוד זה והסדרת נושא זכויות החתימה בחשבון המשועבד כאמור בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות. 3. החברה תגרום לכך וחברת הבת תרשום ותיצור שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם חברת הבת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו. יודגש כי השעבוד יחול גם על עודפים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה ו/או החברה הבת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות.	ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן. ראו סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות	כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) ככל ויתקיים התנאי שלהלן (למען הסר	ראו סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן: החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכוש וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וזאת בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, בנוסף 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 (סדרה ג') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב (סדרה ג') 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 כנוכח לעיל.		
כן. ראו סעיפים 8.1.17 ו- 8.1.24 לשטר הנאמנות	ראו פירוט בטבלה שבחלק ג' להלן.	ראו סעיפים 6.4 ו- 7.5 לשטר הנאמנות	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
כן. ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות	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 הנאמנות. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שאינם מגובים בבטחונות (וכל עוד אינם מגובים בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת או ניירות הערך האחרים כאמור בפירוק לא יהיו עדיפים על זו של אגרות החוב (סדרה ג'). כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת המגובה בבטחונות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הם יהיו עדיפים בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') למעט לעניין הבטחות הספציפיות שניתנו לאותה סדרה נוספת או ניירות ערך אחרים מסוג חוב. 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,	ראו סעיף 2.5 לשטר הנאמנות	על יצירת חוב פיננסי נוסף

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	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 התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"): (א) קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה לפיהם, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 75% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה כאמור תיערך על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.6 לשטר הנאמנות 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 7.3 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות; (ב) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר הקצאת אגרות החוב הנוספות בעקבות הרחבת הסדרה; (ג) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איוז מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות.		
-	החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה") אלא אם במועד החלטת הדיירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין התקופה שקדמה למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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 שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: - אם ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-140 מיליון ש"ח; - אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) לבין "מאזן נטו" (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ-17%;	ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות	על מגבלה חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	- אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה ו/או מיד לאחר ביצוע חלוקה תתקיים עילה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות. - אם החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות ו/או אם ביצוע חלוקה יגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-פי שטר הנאמנות.		
-	-	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן. ראו סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות	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, או תאגיד בשליטתו, 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.	ראו סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות	מגבלות על שינוי שליטה
-	<u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u> 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 לשטר הנאמנות: א. ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1- לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ-85 מיליון ש"ח. ב. יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), פחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-13%. בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור. ככל שהחברה תחרוג מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בס"ק א' ו-ב' לעיל, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן בשיעור של 0.25% ("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 ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 לשטר הנאמנות), לפי המוקדם. 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%. 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.	ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

ב. עילות העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	ראו סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה.	ראו סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות	אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	ראו סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות	אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר הנאמנות או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי.	ראו סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות	הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה ממוסד פיננסי והדרישה לפירעון מיידי 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 60 ימים; וכן- - סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מיידי 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.
הפסקת דירוג או ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע.	ראו סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות	ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בעתיד (אם תדורגנה) - (א) אם אגרות החוב (סדרה ג') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על ששים (60) יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה). ו/או (ב) אם אגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בדירוג הנמוך מדירוג (ilBBB-) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב). לעניין סעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם. יובהר כי החברה איננה מחויבת בביצוע דירוג לאגרות החוב (סדרה ג').
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו.	ראו סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי.	ראו סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם 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. "רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה 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.

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי.	ראו סעיף 8.1.14 לשטר הנאמנות	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מביניהם.
הפרת יסודית של תנאי אג"ח.	ראה סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממציג החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח.	ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות 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.
מכירת רוב נכסי המנפיק.	ראו סעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות	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 ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה) מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת; 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 פעילותה של החברה. לעניין סעיף זה:
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק.		"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה 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 בנות בבעלות מלאה 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.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X.	ראו סעיפים 8.1.3 ו- 8.1.4 לשטר הנאמנות	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. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה) או מונה מפרק זמני, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצ"פ.	ראו סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) 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

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
		תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר).	ראו סעיפים 8.1.6 ו- 8.1.7 לשטר הנאמנות	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או מונה כונס נכסים קבוע 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. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות) 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 לשטר הנאמנות, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו.	ראו סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע.	לא קיים	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג.	ראו סעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות	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.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים.	ראו סעיפים 8.1.1 ו- 8.1.2 לשטר הנאמנות	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון. אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח.	ראו סעיפים 8.1.15 ו- 8.1.20 לשטר הנאמנות	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. 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.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה.	ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף.	לא קיים	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף.	ראו סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות, אם החברה או חברה הבת תפר את התחייבותה על פי סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שגיאה! מקור הה

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
		פניה לא נמצא. לשטר (אי העברת עודפים מהפרויקט) במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת ארבעה עשר (14) ימים לתיקון ההפרה.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות.	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני.	ראו סעיפים 8.1.3 ו- 8.1.4 לשטר הנאמנות	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. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה) או מונה מפרק זמני, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.
אי עמידה באמות מידה פיננסיות.	ראו סעיפים 8.1.17 ו- 8.1.24 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תעמוד באמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני (2) רבעונים רצופים. ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות עלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי וזאת בחלוף תקופת הריפוי כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות.
שינוי שליטה.	ראו סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות	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, או תאגיד בשליטתו, 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.
ביצוע חלוקה בניגוד להתחייבויות.	לא קיים	-
הפרת התחייבות בקשר עם אי העברת עודפים מהפרויקט.	ראו סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.4 לשטר, אם החברה או חברה הבת תפר את התחייבותה על פי סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. (ג) לשטר (אי העברת עודפים מהפרויקט) במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת ארבעה עשר (14) ימים לתיקון ההפרה.

ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה
הון עצמי	ראו סעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-62.5 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025, עומד ההון העצמי כאמור על 112,300 אלפי ש"ח.
יחס הון עצמי למאזן	ראו סעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות	יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-11%.

אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה
		בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025, עומד היחס כאמור על 14.4% ² .
יחס חוב לבטוחה	ראו סעיף 7.5 לשטר הנאמנות	יחס החוב לבטוחה המקסימלי - 85%. "יחס החוב לבטוחה" - היחס שבין החוב נטו כהגדרתו (בשטר הנאמנות) לבין סך העודפים המותאמים הצפויים מפרויקט רמות יורם נתיבות, על פי דוחות אפס כפי שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד, שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.

יובהר, כי התיאור המובא בסעיף 4.10 זה, הינו פירוט תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של הנוסח המלא של שטר הנאמנות, המצורף **כנספח א'** לדוח זה ויתר מסמכי ההנפקה. מובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב (סדרה ג') המתוארות בדוח זה לבין הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

4.11 מיסוי וניכיון

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות בדוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעת מדף זה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

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

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

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

² מורכב מהון עצמי בסך של 112,300 אלפי ש"ח ביחס לסך המאזן נטו בסך 778,147 אלפי ש"ח, שמורכב מסך המאזן המאוחד בסך 803,277 אלפי ש"ח בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של 1,365 אלפי ש"ח, ובניכוי פיקדונות בחשבונות הליווי בסך של כ- 5,677 אלפי ש"ח ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות בסך של כ- 15,504 אלפי ש"ח ובניכוי והתחייבויות למתן שירותי בניה בסך של כ- 2,584 אלפי ש"ח.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על אגרות החוב המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

4.12.1 כללי

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

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169) (והוראת שעה), התשס"ט-2008 ("תיקון 169") לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 23 ביולי 2009, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישם התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("חוק ההתייעלות הכלכלית"). בחוק ההתייעלות הכלכלית נקבע, בין היתר, כי יופחתו באופן הדרגתי שיעורי המס ליחידים כאמור בסעיף 121 לפקודה ושיעורי מס החברות כאמור בסעיף 126(א) לפקודה.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר כלל את תיקון 187 לפקודה ("החוק לשינוי נטל המס" ו-"תיקון 187", בהתאמה). בהתאם לתיקון 187 אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי³ מ-25% ל-30%.

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

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

סעיף 121 המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2025 עלתה על 721,560 שקלים חדשים, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות הסעיף חלות על הכנסה חייבת⁴

³ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

⁴ כהגדרתה בסעיף 121ב(ה) לפקודה

לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (לשנים 2025-2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, והכל בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה.

נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א1) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

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

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

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

להלן יפורטו בתמצית הסדרי המס החלים לפי הדין הקיים כיום ולאחר כניסתם לתוקף של התיקונים המפורטים לעיל, על אגרות החוב המוצעות.

4.12.2 רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. על אף האמור לעיל, רווח הון במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן, יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, ובידי בעל מניות מהותי בשיעור שלא יעלה על 20%, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א (א)(9) ו-101א' (ב) לפקודה. שיעור המס כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או

"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025).

שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק", "משלח יד", או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי, בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בנוסף לכל האמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% על חלק ההכנסה החייבת העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנת 2025).

חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף) התשפ"ה-2024 קובע, בין היתר, העלאת שיעור מס יסף על רווחים פסיביים ב-2% נוספים, שיחולו בתנאי שכלל הכנסה העולה על 721,560 ש"ח איננה משכר, אלא כולה ממקורות הונויים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד'). חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025).

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות החוב המוצעות הנסחרות בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה, וזאת, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת אגרות החוב הייתה במסגרת דוח הצעת מדף זה או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה⁵ בו, או הנהנים בו או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס הרלוונטית (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לקבלת אישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור, בהתקיים כל התנאים הקבועים באותו סעיף.

בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה, על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות החוב יחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או הכנסות, אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

קיצוז הפסדים

בהתאם לסעיף 92, ככלל, סכום הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת אגרות החוב, יותרו בקיצוז רק במקרים שבהם, אילו היו רווחי הון, היו חייבים במס בידי מקבלם.

⁵ "בעל שליטה" – בעלי מניות המחזיקים במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

בשנת המס בה נוצר הפסד הון ממכירת אגרות החוב יותר בקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה וזאת על פי הכללים הקבועים בסעיף 92 לפקודה (והיתרה, סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 3.5:1).

הפסד הון כאמור יותר בקיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד ריבית ששולמה בגין אותן אגרות החוב או כנגד ריבית ודיבידנד בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם (23% בשנת 2025) או על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, לגבי יחיד (25% בשנת 2025). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בכפוף להוראות הקבועות בסעיף 92 לפקודה.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת המס בה נוצר, יהיה ניתן לקיזוז בשנים הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד כנגד רווח הון ריאלי ו/או שבח מקרקעין ריאלי בלבד וזאת בתנאי שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר ההפסד.

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

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

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

ניכוי מס במקור מרווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת אגרות החוב המוצעות, בהתאם לסעיפים 164-243 לפקודה והוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג – 2002 ("**תקנות הניכוי מרווח הון**"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מרווח הון) המשלם למוכר שהוא יחיד, תמורה במכירת אגרות החוב שאינן צמודות למדד (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מרווח הון) ינכה מס בשיעור של 15% מרווח ההון. "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, ובנייר שאינו צמוד למדד כהגדרתו בסעיף 91 לפקודה, בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון. "חייב" המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025) מרווח ההון הריאלי. זאת,

כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור תקפים שהופקו על ידי רשות המסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

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

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

כמו כן, קובעות תקנות הניכוי מרווח הון, כי בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור כאמור בתקנות אלה, יקוז החייב את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו או מעסקה עתידית שבניהולו של החייב מרווח, וזאת בכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

הוראות תקנות ניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם למוכר שהינו תושב חוץ, תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת ל-3 שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

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

בהתאם לסעיף 125ג(ג)(1) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של 15% על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או עד להחזר. בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) בגין ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד (כהגדרת המונח בסעיף 125ג לפקודה), לרבות אג"ח הצמודות למט"ח, ויראו את הכנסתו זאת כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חברה; (4) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; או מתקיים תנאי אחר

שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה⁶ (עד 47% נכון לשנת 2025, לא כולל מס יסף).

בנוסף לכל האמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% על חלק סכום ההכנסה החייבת העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנת 2025).

חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף) התשפ"ה-2024 קובע, בין היתר, העלאת שיעור מס יסף על רווחים פסיביים ב-2% נוספים, שיחולו בתנאי שכלל הכנסה העולה על 721,560 ש"ח איננה משכר, אלא כולה ממקורות הוניים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד'). שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2025).

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

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

4.12.4 הכנסה מריבית או דמי ניכיון על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל המשולמים ע"י חברה תושבת ישראל, לתושב חוץ, כהגדרתו בסעיף 9(15ד) לפקודה, תהיה פטורה ממס בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף זה, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה: (1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או (2) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או (3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

פטור זה לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל במידה והם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל).

ככל שלא יחול הפטור האמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות החוב, יחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחה, כמפורט לעיל, או עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו

⁶ שיעור המס השולי המירבי ליחיד (לפני מס יסף) עומד על 47%, לא כולל מס יסף.

בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

ניכוי מס במקור מריבית/דמי ניכיון המשתלמים בעד אגרות החוב המוצעות

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד) המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה למדד הנו 15% לגבי יחיד ואולם שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או ליחיד העובד או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים בחברה המשלמת, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025 לפני מס יסף). שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי חבר בני אדם הנו בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2025).

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

חרף האמור לעיל, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), ככל שאינו מקיים את תנאי הפטור הקבועים בסעיף 9(15ד) לפקודה כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ ובהתאם לאישור תקף מרשות המיסים.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

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

יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות. חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותו הוא חייב לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות הניכוי. שיעור המס שינוכה במקור על ידי חבר הבורסה, לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

במועדי פירעון קרן אגרות החוב תנכה החברה מס במקור בגין דמי הניכיון. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח

ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 42(4) לפקודה.

4.12.5 מס על הכנסות גבוהות

ביום 14.03.2018 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2019), התשע"ח-2018, ולפיו נקבע, כי יחיד שהכנסתו החייבת בשנת המס (במקרה זה – 2024/2025) עולה על 721,560 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות התיקון חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות. יובהר, כי הכנסות ריבית ורווח הון, נכללות ב"הכנסה החייבת" לצורכי סעיף 121ב' - מס הייסף.

זאת ועוד, כאמור - ביום 31 בדצמבר 2024 עבר בקריאה שניה ושלישית בכנסת ישראל תיקון 276 לפקודה - חוק התייעלות כלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025)(מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה -2024, במסגרתו נקבע כי יתווסף מס ייסף נוסף, בשיעור של 2%, על חלק ההכנסה החייבת ממקורות הוניים, אך למעט הכנסות מיגיעה אישית כאמור בסעיפים 12(1) ו- 22(2) לפקודה ובסכום העולה על 721,560 - סכום שמתואם מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן.

4.12.6 הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בעתיד במסגרת הרחבת סדרה

בהתאם להוראות סעיף 42(4) לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך הנקוב של אגרות החוב במועד ההנפקה לבין התמורה שתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי.

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

אגרות חוב (סדרה ג') אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בדוח הצעת מדף זה מונפקות בערך הנקוב ולפיכך ללא ניכיון. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה ג') נוספות על פי דוח הצעת מדף או בדרך אחרת כלשהי בניכיון, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב (סדרה ג') (קרי, עד מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ג'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור מרשות המסים, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל, אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב (סדרה ג') שיהיו במחזור, ותפרסם בדיווח מידי אודות תוצאות ההנפקה (או בסמוך לכך) ולפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל האחד לכל הסדרה. בעת פדיון אגרות חוב (סדרה ג') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון המשוקלל כאמור. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור

מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו, והחברה תדווח על כך בדיווח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון בעת פדיון הסדרה, וינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

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

נדגיש כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אג"ח. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

עוד יצוין, כי דין ניכיון בגין אגרות החוב כדין ריבית החייבת במס ובהתאמה ינוכה מס במקור כמפורט לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה.

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

4.12. **דירוג אגרות החוב** - אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.

4.13. **הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג')**

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מרחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב (טלפון: 03-6374351; פקס: 03-6374344; איש הקשר מטעם הנאמן: רו"ח רמי סבטי; דוא"ל: Office@mttrust.co.il) ("הנאמן"), משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לשטר הנאמנות, אשר מצורף **כנספת א'** לדוח הצעת מדף זה.

4.14. **הימנעות מעשיית הסדרים**

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

- 4.15.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעה זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 4.15.1 לעיל.
- 4.15.3 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעה זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 4.15.1 לעיל.

4.15. היתרים ואישורים

- 4.16.1 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 4.16.3 להלן.
- 4.16.2 **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המופיעים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**
- 4.16.3 בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה מותנה בתנאים הבאים:
- (א) שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.
- (ב) הפיזור המזערי של החזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') הוא 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח לפחות ("שווי החזקה מזערי למחזיק").
- לעניין זה "מחזיק" משמעו - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.
- (ג) מאחר שאגרות החוב סדרה ג') אינן מדורגות, החברה נדרשת לעמידה בהון עצמי מזערי כמחויב בהנחיות הבורסה. ההון העצמי של החברה לאחר הרישום למסחר כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה אינו פוחת מ-24 מיליון ש"ח. כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') רשומות למסחר בבורסה, החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מ-24 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרץ 2025, ההון העצמי של החברה הסתכם לסך של 112,300 אלפי ש"ח. נכון למועד דוח הצעת המדף, החברה עומדת בהון העצמי הנדרש מחברה המבקשת לרשום תעודות התחייבות למסחר, כאמור בתקנון הבורסה והנחיותיה
- 4.16.4 אם לא התקיימה איזו מהדרישות לרישום למסחר בבורסה כמפורט בסעיף 4.16.3 לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') וניירות ערך אלו לא יוקצו, לא יירשמו כאמור למסחר ולא יגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, ותפרסם על כך מודעה בעיתונים ככל ונדרש על פי הדין.
- 4.16.5 החברה תראה את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה כאילו התקבלה בידיה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ג') למסחר בבורסה עם קבלת מלוא התמורה כאמור.

4.16.6 ניתנו כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת המדף.

4.16. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה.

4.17. תמורת ההנפקה והוצאות נלוות

התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שמלוא הכמות המונפקת לציבור כהגדרתה בסעיף 1.4 לעיל תירכש) ובניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן*:

התמורה הצפויה (ברוטו)	[] אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה - לרבות עמלת התחייבות כ- [] אלפי ש"ח*	
מוקדמת, ריכוז, הפצה וייעוץ ⁷	
בניכוי הוצאות אחרות	כ- [] אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- [] אלפי ש"ח

* הסכומים אינם כוללים מע"מ.

תמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף תשמש את החברה, בין היתר, לפעילותה העסקית השוטפת, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת. יצוין כי בכוונת החברה להשתמש בסך של כ- 20 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הצפויה (ברוטו), להעמדת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי בפרויקט רמות יורם נתיבות; וכן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הצפויה (ברוטו) לפירעון, בסמוך למועד ההנפקה, של החוב המשני (משלים ההון) אשר הועמד לחברה על-ידי גוף מממן בפרויקט רמות יורם נתיבות (לפרטים אודות הסכם המימון ביחס לחוב המשני, ראו סעיף 16.8 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024). מתוך יתרת תמורת ההנפקה, תעמיד החברה הלוואה לשותף בחברת הבת⁸, אשר מחזיקה במלוא זכויות פרויקט רמות יורם נתיבות, בהתאם ליחס אחזקותיו בחברת הבת (על פי תמורת ההנפקה הצפויה (ברוטו), סך של כ- [] מיליון ש"ח), בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') (back to back), ללא בטחונות.

יובהר, כי נכון למועד זה אין ודאות בדבר אופן השימוש בייעוד תמורת ההנפקה כאמור לעיל. יצוין כי החברה עשויה, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה.

לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה על-פי דוח הצעת המדף.

יצוין, כי תמורת ההנפקה תשוחרר מחשבון הנאמנות לידי החברה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7.3 לשטר הנאמנות. עד להעברתם לידי החברה, יושקעו כספי תמורת ההנפקה על ידי הנאמן בפקדונות בנקאיים או אג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) של אחד משלושת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו

⁷ הפניקס חיתום בע"מ ("הפניקס חיתום"), [] בע"מ ו- [] בע"מ (יחד: "המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על פי - דוח הצעת המדף. המפיצים ו- [] בע"מ ("ייעוצת ההנפקה") יהיו זכאים תמורת שירותיהם לעמלת הפצה וייעוץ בשיעור של כ- []% מתמורת ההנפקה ברוטו. בנוסף, יהיו זכאים המפיצים וייעוצת ההנפקה לעמלת הצלחה בשיעור של עד []% מתמורת ההנפקה ברוטו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. חלוקת העמלות בין המפיצים וייעוצת ההנפקה תיעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של הפניקס חיתום, ובלבד, שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבות מוקדמת במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז בסך של [] ש"ח. לעמלות שלעיל יתווסף מע"מ כדין והן תשולמנה כנגד חשבונית מס כדין. חברת הבת הינה י.כ.ג. מאי יורם יזמות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת 55% על ידי החברה ו-45% על ידי י.כ. יהלום יבוא וסחר בע"מ, המחזיקה, במישרין, במלוא (100%) הזכויות בפרויקט רמות יורם נתיבות. לפרטים נוספים אודות חברת הבת, ראו סעיף 1.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.

4.18. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו מיום פרסום התשקיף ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף

לפרטים אודות שינויים וחידושים מהותיים בעניינים שיש לתארם בתשקיף, ראו דוח תקופתי ושנתי של החברה לשנת 2024 שפורסם על ידי החברה ביום 24 במרס 2025 (אסמכתא: 2025-01-019634) וכן דוחותיה הרבעוניים ודיווחיה המיידים של החברה, שפורסמו החל ממועד פרסום הדוח התקופתי כאמור ועד למועד דוח הצעת המדף ואשר נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה. ניתן לעיין בנוסח המלא של דיווחי החברה האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: www.maya.tase.co.il.

4.19. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

לדוח הצעת מדף זה מצורפים כנספח ב' מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה בהם נכללת הסכמתם של רואי החשבון המבקרים כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת מדף זה.

4.20. הצעת ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

4.21. חוות דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

___ ביולי 2025

לכבוד

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

הנדון: דוח הצעת מדף של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה") מיום ___ ביולי 2025 ("דוח הצעת המדף") - הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ("אגרות החוב המוצעות")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה (נושא תאריך 26 ביוני 2024) אשר פורסם ביום 25 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-064359) ולדוח הצעת המדף המפורסם מכוחו, הרינו לאשר כי:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לאגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את אגרות החוב המוצעות, באופן המתואר בדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הננו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

בועז נוימן, עו"ד דקלה נשיא, עו"ד אורטל נוימן, עו"ד

פישר (FBC & CO.)

נספח א' - שטר נאמנות

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

<u>הסעיף</u>	<u>כותרתו</u>	<u>עמוד</u>
.1	פרשנות והגדרות	3
.2	הנפקת אגרות החוב	8
.3	דירוג אגרות החוב	12
.4	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	12
.5	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	15
.6	התחייבויות החברה	16
.7	הבטחת אגרות החוב	20
.8	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	39
.9	תביעות והליכים בידי הנאמן	45
.10	נאמנות על התקבולים	45
.11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	46
.12	סמכות לעכב חלוקת הכספים	47
.13	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	47
.14	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	47
.15	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	48
.16	תחולת חוק ניירות ערך	48
.17	השקעת כספים	48
.18	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	48
.19	התחייבויות נוספות	52
.20	באי-כוח	52
.21	הסכמים אחרים	52
.22	שכר הנאמן	52
.23	סמכויות מיוחדות	54
.24	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	55
.25	שיפוי לנאמן	56
.26	הודעות	59
.27	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	59
.28	מרשם מחזיקי אגרות החוב	60
.29	אסיפות של המחזיקים	61
.30	דיווח לנאמן	61
.31	אחריות הנאמן	61
.32	תחולת הדין	62
.33	סמכות ייחודית	62
.34	כללי	62
.35	מענים	62
.36	הסמכה למגנ"א	63

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום ביולי 2025

בין

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

מס' חברה 51-317734-5

מתחם 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 25 ביוני 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף (נושא תאריך 26 ביוני 2024) ("התשקיף") על פיו עשויה החברה להציע לציבור באמצעות דוחות הצעת מדף, בין היתר אגרות חוב (סדרה ג'); והחברה פנתה לרשות ניירות ערך בבקשה לקבלת היתר לפרסום דוח הצעת מדף אשר על פיו יכול ותוצענה לציבור, לראשונה, אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- 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:** ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של איגרות חוב (סדרה ג') בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה, והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה וכן להנפיק את אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה לרבות ביחס לניגוד עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן. יצוין כי הנאמן משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ;
- והואיל:** ואגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן ;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות 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 שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף 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 דוח הצעת מדף מכח התשקיף, וכן איגרות חוב (סדרה ג') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;	-	"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ג') או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות"
הצעתן של איגרות החוב (סדרה ג'), הנעשית באמצעות דוח הצעת מדף בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק ניירות ערך, שבו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;	-	"דוח הצעת המדף"
דוח מעקב (דוח ביצוע) לפרויקט, שייערך על ידי כל שמאי שזהותו מקובלת על הבנק המלווה או שזהותו מקובלת על הנאמן;	-	"דוח מעקב" ו/או "דוח אפס"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
תאגידים בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידים פיננסיים אחרים, אשר נבחרו/יבחרו על ידי החברה ו/או החברה הבת ואשר מלווים/עתידיים ללוות את הקמת פרויקט נתיבות. למען הסר ספק, יובהר כי החברה ו/או החברה הבת תהיינה רשאיות להחליף את הבנק המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג');	-	"הבנק המלווה"
הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019634);	-	"הדוח השנתי לשנת 2024"
י.כ.ג. מאי יורם יזמות בע"מ שהינה חברה פרטית המוחזקת 55% על ידי החברה ו-45% על ידי י.כ. יהלום יבוא וסחר בע"מ, המחזיקה, במישרין, במלוא (100%)	-	"החברה הבת" או "חברת הבת"

הזכויות בפרויקט רמות יורם נתיבות; לפרטים נוספים אודות חברת הבת, ראו סעיף 1.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.		
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;	-	"החלטה מיוחדת"
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 יותר מ - 50% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה;	-	"החלטה רגילה"
היתר על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), אשר ינתן מאת הגורם המוסמך לפי החוק האמור להוצאת ההיתר להקמת פרויקט רמות יורם נתיבות;	-	"היתר בניה"
היתר מכוח חוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר ניתן מאת הגורם המוסמך להוציאו בהתאם לחוק האמור, כהיתר מקדים להיתר הבניה המלא, לטובת תהליך הכולל, בין היתר, הוצאת חול, ביסוס, דיפון ובניית קירות תמך בגבול המגרש;	-	"היתר חפירה ודיפון"
חשבון בנק שייפתח על ידי החברה הבת ("בעלי החשבון"), על שמה של החברה הבת, בבנק בישראל, ואשר בו (ובו בלבד) יופקדו העודפים (כהגדרתם להלן) על ידי הבנק המלווה;	-	"החשבון המשועבד"
המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על ידי החברה על פי התסקיף באמצעות דוח הצעת המדף;	-	"המכרז"

הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;	-	"הנאמן"
נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה להבטחת זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), ואשר יהיו אחד או יותר מאלה בלבד : - "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 לשווי שוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי המועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד ביום המסחר האחרון שלפני מועד הבדיקה מוכפל במס' כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגין הפיקדונות הכספיים, אם וככל שנצברו ; - "ערבויות בנקאיות" ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל 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 בנקאית חלופית חלף הערבות המקורית, יממש הנאמן מיידית את הערבות המקורית והתמורה מממוש כאמור תופקד בחשבון הנאמנות ותהיה משועבדת להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג') חלף הערבות המקורית ;	-	"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"
העודפים (כהגדרתם להלן) אשר ינבעו לחברה הבת מפרויקט רמות יורם נתיבות, שהינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה ; וכן אלו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כמשמעם לעיל) ככל שישועבדו בפועל להבטחת זכויות	-	"הנכסים המשועבדים"

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי שטר נאמנות זה ;		
הכספים שיופקדו בחשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות (לרבות כספים שיופקדו על ידי החברה ו/או חברת הבת ו/או רוכשי יחידות בפרויקט רמות יורם נתיבות או מכל מקור אחר) ובניכוי מלוא האשראי לבנק המלווה לפי הסכמי הליווי בקשר להקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות מלוא חובות והתחייבויות החברה ו/או החברה הבת כלפי הבנק המלווה ביחס להקמת פרויקט רמות יורם נתיבות וכן כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מיסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, אשר יעניקו שירותים ביחס לפרויקט, ניהול ופיקוח הנדסי והנהלה וכלליות ותקורות פרויקט והכל כפי שנקבע בתקציב פרויקט רמות יורם נתיבות שאושר או שיאושר על-ידי הבנק המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה ו/או על-ידי החברה הבת. בנוסף, העודפים יכללו גם את כל הכספים שיגיעו לחברה הבת במקרה של מכירת המקרקעין על גביהם יבנה פרויקט רמות יורם נתיבות ו/או מכירת פרויקט רמות יורם נתיבות, חלקו או כולו, לאחר סילוק מלוא האשראי בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין בקשר עם מכירה כאמור וכן, תקורות פרויקט רמות יורם נתיבות ככל שיאושרו על ידי הבנק המלווה, והכל אלא אם נאמר מפורשות אחרת לפי שטר נאמנות זה. הכנסות שכירות בפרויקט רמות יורם נתיבות, ככל שתהינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת ה"עודפים" ואינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב, באופן שהחברה הבת תוכל לקבל אותן לידיה וכן, תוכל לפעול בהן על פי צרכיה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	-	"העודפים" או "העודפים המותאמים"
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 נוספת ובכלל זה ריבית נוספת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או ריבית פיגורים);	-	"הערך ההתחייבותי"
סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות כל תוספת ריבית וריבית פיגורים, ככל שיחולו בהתאם להוראות שטר זה, עד וכולל למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב (סדרה ג');	-	"הערך ההתחייבותי המלא"
חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו	-	"חוק החברות"

		כפי שיהיו מעת לעת ;
"חוק המקרקעין"	-	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת ;
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת ;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת ;
"חשבון ליווי"	-	חשבון בתאגיד בנקאי בישראל או בתאגיד פיננסי אחר בישראל בקשר עם הקמת פרויקט מסוים על שם החברה ו/או החברה הבת אשר בו מבוצעת או תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא אותו פרויקט, הכוללת העמדת אשראי מהבנק המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט זה והוצאות הקשורות בפרויקט הנ"ל ;
"יום מסחר"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה ;
"יום עסקים"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"	-	כהגדרת המונח "מחזיק" ו/או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך ;
"משלים (ה)הון"	-	לטובת פרויקט רמות יורם נתיבות, נטלה החברה וחברת הבת מימון ממוסד פיננסי להשלמת ההון העצמי, אשר נכון למועד השטר עומד על סך של כ- 10 מיליון ש"ח. כאמור בסעיף 4.17 לדוח הצעת המדף, חלק מתמורת ההנפקה אשר החברה מגייסת במסגרת דוח הצעת המדף, ישמש את החברה וחברת הבת לפירעון משלים ההון במלואו. לפרטים נוספים אודות תנאי המימון כאמור, ראו סעיף 16.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
"פרויקט רמות יורם נתיבות" או "הפרויקט"	-	פרויקט בעיר נתיבות להקמת סה"כ 347 יחידות דיור ב- 16 בניינים בני 5 ו-10 קומות, מרתף תת קרקעי וכ- 300 מ"ר מסחר הממוקמים במקרקעין הידועים כגוש 39982 חלקה 8 וגוש 39985 חלקה 6-7, המצויים בשכונת "רמות יורם" בנתיבות. בפרויקט שני שלבים : <u>שלב א</u> : ממוקם על מגרש 216, גוש 39982 חלקה 8, בו יוקמו 3 בניינים, בניין אחד בן 10 קומות ו-2 בניינים בני

5 קומות, סה"כ 58 יח"ד; ועל מגרש 218, גוש 39985 חלקה 6, בו יוקמו 6 בניינים - 3 בניינים בני 10 קומות ו- 3 בניינים בני 5 קומות, סה"כ 140 יח"ד. <u>שלב ב</u>: ממוקם על מגרש 219, גוש 39985 חלקה 7, בו יוקמו 7 בניינים - 3 בניינים כל אחד בן 10 קומות ו- 4 בניינים, כל אחד בן 5 קומות, סה"כ 149 יח"ד. בכוונת החברה ליזום את שני השלבים במלואם. הזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן במישרין על ידי חברת הבת. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, נחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה ומשלים הון (הסכמי ליווי) ביחס לפרויקט. נכון למועד חתימת שטר זה, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והיתר בניה בתנאים לשלושת המגרשים הכלולים בפרויקט. נכון למועד שטר זה, נחתמו חוזי מכירה מחייבים¹ ביחס למכירת 64 יחידות דיור והתקבלו בקשות רכישה חתומות (שאינן מהוות חוזי מכירה מחייבים¹) ביחס למכירת 10 יחידות דיור נוספות. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 16 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ;		
סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') שטרם נפרעו, כפי שיהיה מעת לעת ;	-	"קרן"
כהגדרתו בחוק ניירות ערך ;	-	"תאגיד מדווח"
תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע <u>בתוספת הראשונה</u> לשטר זה.	-	"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 כשאינן בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

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. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.

1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.

¹ כהגדרת המונח בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על-ידי סגל רשות ניירות ערך.

- 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 אגרות החוב (סדרה ג'), כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על פי התשקיף באמצעות דוח הצעת המדף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל על מנת שאגרות החוב (סדרה ג') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי.

2.2. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') אשר תונפקנה על פי התשקיף באמצעות דוח הצעת המדף יהיו כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה ג') המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון ב – 3 תשלומים (שאינם שווים) ביום 30 ביוני של השנים 2027-2029, באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2027 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השני על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהווה 35% מהקרן והתשלום האחרון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2029 ויהווה 55% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ג'), נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, ואשר תשולם בימים 30 ביוני ו - 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ולמעט תשלום הריבית הראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2025 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2029. אגרות החוב לא תהיינה צמודות (קרן וריבית).

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום 24 ביוני ו-25 בדצמבר, לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.2 זה לעיל, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית אשר ישולם למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד התשלום ויבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

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

2.4. אגרות 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 ניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שאינם מגובים בבטחונות (וכל עוד אינם מגובים בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת או ניירות הערך האחרים כאמור בפירוק לא יהיו עדיפים על זו של אגרות החוב (סדרה ג'). כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת המגובה בבטוחות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הם יהיו עדיפים בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שניתנו לאותה סדרה נוספת או ניירות ערך אחרים מסוג חוב.

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 התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

א. קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה לפיהם, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן) לא יעלה על 70% לאחר הרחבת הסדרה או לחילופין, ככל שהתקבל היתר בניה מלא לפרויקט רמות יורם נתיבות (קרי, הן בעבור שלב א' והן בעבור שלב ב' (כמפורט בהגדרת הפרויקט לעיל)) יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן) לא יעלה על 75% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה כאמור תיערך על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(א) זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.6 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 7.3 להלן, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות;

ב. לאחר הרחבת הסדרה, סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה על 97.5 מיליון ש"ח.

ג. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר הקצאת אגרות החוב הנוספות בעקבות הרחבת הסדרה;

ד. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

החברה תמסור לנאמן, קודם לביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בדבר התקיימות מלוא התנאים להרחבת הסדרה בצירוף תחשיבים רלבנטיים וכן כי היא אינה בהפרה של התחייבות מהותית הכלולה בשטר זה.

ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש של חברת דירוג לדירוג אגרות החוב (סדרה ג'), אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות החוב הנוספות, לרבות איגרות חוב (סדרה ג') נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לאיגרות חוב, אם וככל שיונפקו כתבי אופציה כאמור, בדירוג שאיננו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה ג') באותה עת קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי ככל שאיגרות החוב תהיינה מדורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע דירוג איגרות החוב על פי הנמוך מביניהן. אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם הרחבת הסדרה בפועל.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור, 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 נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ג') הנוספות כאמור שתונפקנה. 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.

במסגרת הרחבת הסדרה, איגרות החוב (סדרה ג') עשויות להיות מונפקות בערכן 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 המיסים, 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 המיידית 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 המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידית, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים 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 המיסים 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 המחויבים.

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 מיידית 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 מיידית, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה, וזאת גם אם אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת דירוג אחת באותו מועד, בהתאם להוראות הדין.

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 35ב 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 תשלומם.
- 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 135ח(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).
- ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 4.5. 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 ברוב של 75% מקולות המשתתפים בהצבעה ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות מאותה סדרה, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית – ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים לפחות מהיתרה כאמור. 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 מיידי 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 לידי מהחברה ומנציגיה.

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

- 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 מיידי 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 במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).
- 5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במשרין 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 בתוספת 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 (סדרה ג') ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') 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 היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה") אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין התקופה שקדמה למועד כניסתו לתוקף של שטר זה, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות², שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 זה להלן. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר זה, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 זה לעיל ולהלן, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק בפועל 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;

² הרווחים הראויים לחלוקה בגין תקופות קודמות על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 הינם בסך של כ- 85 מיליון ש"ח.

"הון עצמי" - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת שטרי הון, הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ולרבות הלוואות שמועד פרעונן הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').³

6.3.2. אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לבין "מאזן נטו" (כהגדרתו להלן) ("יחס ההון למאזן"), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ- 17%;⁴

"מאזן נטו" משמעותו - סך המאזן המאוחד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות בחשבונות הליווי של החברה, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות⁵ והתחייבויות למתן שירותי בניה, 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 במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה ו/או מיד לאחר ביצוע חלוקה תתקיים עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן;

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

טרם ביצוע חלוקה וכתנאי לביצועה, תמציא החברה לנאמן אישור בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 6.3.1-6.3.4 לעיל. אישור כאמור יומצא לנאמן עובר למועד ביצוע החלוקה בפועל.

6.4. אמות מידה פיננסיות

6.4.1. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק בפועל של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ- 62.5 מיליון ש"ח.

³ ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 הינו 112,300 אלפי ש"ח.

⁴ יחס ההון עצמי למאזן נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 הינו 14.4% - מורכב מהון עצמי בסך של 112,300 אלפי ש"ח ביחס לסך המאזן נטו בסך 778,147 אלפי ש"ח, שמורכב מסך המאזן המאוחד בסך 803,277 אלפי ש"ח בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 1,365 אלפי ש"ח, ובניכוי פיקדונות בחשבונות הליווי בסך של כ- 5,677 אלפי ש"ח ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות בסך של כ- 15,504 אלפי ש"ח ובניכוי והתחייבויות למתן שירותי בניה בסך של כ- 2,584 אלפי ש"ח.

⁵ הנכללות נכון למועד שטר הנאמנות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת הסעיף התחייבות בגין חוזים עם לקוחות.

6.4.2. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק בפועל 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, מ – 11%.

6.4.3. החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי כמפורט בסעיף 7.5 להלן.

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות 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 החברה בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

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) ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ – 85 מיליון ש"ח.

(ב) 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 – 13%.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

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

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 לעיל כאמור (בסעיף 6.5 זה: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור של 0.25% (בס"ק 6.5 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן, 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 מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בס"ק 6.5 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בס"ק 6.5 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 שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים).

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 (בס"ק 6.5 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 מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת הריבית השנתית והריבית החצי שנתי בגין תקופות הריבית הבאות.

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 פיננסית 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. 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, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של הקרן יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי 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.

6.6. התאמת שיעור הריבית במקרה של אי קבלת היתר בניה

6.6.1. ככל שלא יתקבל היתר בניה בגין שלב א' של הפרויקט (קרי, בגין מגרש 216, גוש 39982 חלקה 8; ומגרש 218, גוש 39985 חלקה 6), בפרויקט רמות יורם נתיבות בתוך שישה (6) חודשים ממועד שטר זה (בסעיף זה: "**המועד האחרון לקבלת היתר בניה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 0.5% (בסעיף זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל החל מהמועד האחרון לקבלת היתר בניה (בסעיף זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), או עד למועד קבלת היתר בניה מלא, לפי המוקדם.

6.6.2. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד החריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי קבלת היתר בניה לפרויקט; (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 שנתי (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.

6.6.3. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה, יתקבל היתר בניה לפרויקט, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף זה לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום דוח מיידי בו

פורסם על סיום החריגה כאמור (דהיינו - קבלת היתר בניה לפרויקט) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). היה ומועד קבלת היתר הבניה לפרויקט יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית המעודכנת (כפי שצוינה בדיווח המיידית של החברה כאמור לעיל) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מהפחתת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. במקרה בו תחדל להתקיים החריגה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.6.2 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

7. הבטחת אגרות החוב

7.1. שעבודים - כללי

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

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו ולמעט שעבוד פרויקט רמות יורם נתיבות לבנק המלווה או זכויות הנובעות מפרויקט רמות יורם נתיבות, החברה ו/או חברת הבת 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.

על אף האמור, תהינה החברה ו/או חברת הבת רשאיות ליצור שעבודים נוספים על הפרויקט ו/או זכויות הנובעות מהפרויקט לטובת גורם שיספק ליווי פיננסי לפרויקט (כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לעמידה ביחס החוב לבטוחה על פי שטר זה.

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'), לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח שטר זה, ככל שימומשו, ולרבות הוצאות משפטיות, מתחייבות בזאת החברה וחברת הבת כי יצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הבטוחות המפורטות להלן (לפי העניין):

7.1.1. שעבוד חשבון הנאמנות

החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) על תתי חשבונותיו לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. יצירתו ורישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן.

"חשבון הנאמנות" - 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 ותינתן הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכוב בחשבון הנאמנות המוקנות לבנק.

7.1.2. שעבוד החשבון המשועבד

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות חברת הבת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. חברת הבת תפתח את החשבון המשועבד ותגיש את המסמכים הנדרשים לשם רישום השעבוד על החשבון המשועבד 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 יהיו, ביחד עם מי שתקבע החברה הבת, בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתו הבלעדי של חברת הבת ותבוצע על ידי בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם לאמור בסעיף 17 לשטר זה והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה ו/או מי מבעלי החשבון לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, יועברו זכויות החתימה בחשבון המשועבד לנאמן בלבד וחברת הבת תחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק לביצוע האמור.

רישומו של שעבוד זה והסדרת נושא זכויות החתימה בחשבון המשועבד כאמור בסעיף 7.1.2 זה לעיל יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.

7.1.3. שעבוד העודפים מפרויקט רמות יורם נתיבות

(א) החברה תגרום לכך וחברת הבת תרשום ותיצור שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם חברת הבת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת (קרי, על 100% מהזכויות) לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו. יודגש כי השעבוד יחול גם על עודפים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו

מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה ו/או החברה הבת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות,** לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.

(ב) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר, למעט במקרה של החלפת נאמן בהתאם להוראות שטר זה שאזי הנאמן החליף ייכנס בנעליו של הנאמן המוחלף לכל דבר ועניין.

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

(ד) הבנק המלווה יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד (כהגדרתו בסעיף 7.1.2 לעיל). אם וככל שהבנק 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.

(ה) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה הבת לקבלת העודפים המותאמים מפרויקט רמות יורם נתיבות, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של החברה ו/או של חברת הבת, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לעמידה ביחס החוב לבטוחה על פי שטר הנאמנות.

(ו) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל הבנק המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט רמות יורם נתיבות, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הנאמן.

(ז) הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי, שטרם שוחררו על ידי הבנק המלווה, וכל עוד הם מופקדים שם, אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט רמות יורם נתיבות, שזכויות החברה הבת לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו נספח ב' לדוח הצעת המדף.

7.1.4. 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) ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת.

על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) ככלל ויתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 להלן) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן:

החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכוש וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמת מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וזאת בכפוף לכך שהחברה 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 אגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל.

במקרה כאמור, החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנוצר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בד בבד עם ביטול השעבוד לטובת הצד השלישי 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 כנספח, אשר לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד 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 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 ממשרד 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;

(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 חיצוני לחברה 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) לנקוט 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 ועל תאגידים בשליטתה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכוש.

7.1.5. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה והחברה הבת וכל תאגיד בשליטתה יהיו

רשאים לשעבד את כל או כל חלק מרכושם שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.1.6. למעט כאמור בסעיף 7.10.6 להלן, החברה וכן החברה הבת אינן רשאיות 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 אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

7.2. שחרור תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות

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

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת המסמכים כמפורט בסעיפים 7.3.1 (ב) ו-7.3.1 (ג) להלן וזאת ביחס לחשבון הנאמנות בלבד ("אישורי חשבון הנאמנות").

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

7.3. 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 באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1 עד 7.3.2 להלן, הנאמן יאשר העברת הסכומים הבאים באופן הבא: (א) כ-10 מיליון ש"ח יעביר הנאמן למשלים ההון בהתאם למכתב כוונות לפירעון הלוואה שהעמיד משלים ההון (כמפורט בסעיפים 1.5 לעיל ו-7.3.2 להלן); (ב) כ-20 מיליון ש"ח יעביר הנאמן לחברה לטובת העמדת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי של שלב א' בפרויקט רמות יורם נתיבות; ו- (ג) יתרת תמורת ההנפקה, קרי הסך שיוותר לאחר פירעון משלים ההון והעמדה להון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי של שלב א' בפרויקט רמות יורם נתיבות כאמור בס"ק (א) ו- (ב) לעיל ולאחר הסכום בנאמנות (כמפורט להלן) תועבר לחברה ו/או למי שהחברה תורה לנאמן.

לאחר שחרור חלק התמורה כאמור בס"ק (א) עד (ג) לעיל, יותיר הנאמן 35 מיליון ש"ח בחשבון הנאמנות וזאת עד קבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט רמות יורם נתיבות. עם התקיימות תנאי זה, יעביר הנאמן את הסכום האמור, לרבות פירותיו, לחברה ("הסכום בנאמנות").

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 החברה. הנאמן לא יחתום על

התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

7.3.1. 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 על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשד 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'.

(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) ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

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

(ה) חוות דעת עו"ד חיצוני של החברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה ומימוש על פי הדין בישראל וכי השעבוד האמור אינו סותר או נוגד את מסמכי ההתאגדות של החברה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ו) העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה המאשר את יצירת השעבוד על חשבון הנאמנות.

(ז) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד החשבון המשועבד 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 בידי החברה.

(ח) איגרת החוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד כאמור בס"ק 7.1.2 לעיל,

לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה הבת 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 הבת את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ט) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד האמור בס"ק 7.1.2 כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" ממשדדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה הבת את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(י) העתק מהוראה בלתי חוזרת של חברת הבת לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות חברת הבת בחשבון משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד;

(יא) אישור חברת הבת בדבר העדר התחייבויות סותרות של חברת הבת בקשר לשעבוד שיירשם על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של חברת הבת.

(יב) חוות דעת עו"ד חיצוני של חברת הבת המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה על פי הדין בישראל ונרשם כדין וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה הבת, לשביעות רצון הנאמן.

(יג) העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה הבת המאשר את יצירת השעבוד על החשבון המשועבד.

7.3.2. מסמכים ביחס לשעבוד העודפים

(א) מתן דוח אפס כפי שהוגש לבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות או דוח מעקב לפרויקט רמות יורם נתיבות אשר מועד החתימה על דוח המעקב אינו מאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

(ב) תחשיב ואישור החברה לפיהם יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן) אינו גבוה מ- 70% ;

(ג) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של חברת הבת לנאמן, לפיו, ככל שהבנק המלווה יעביר לחברת הבת את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון המשועבד מתחייבות החברה וחברת הבת להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד

את כל העודפים המותאמים אשר הועברו לחברת הבת על ידי הבנק המלווה באופן מיידי וללא דיחוי.

(ד) רישום שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה הבת לקבלת העודפים המותאמים כמפורט בסעיף 7.1.2(א) לעיל, ומסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1(א)-7.3.1(ג) לעיל, בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד 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 אצלה.

(ה) העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה הבת לבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה הבת למשוך מחשבון הליווי בפרויקט רמות יורם נתיבות (ושהבנק המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.3 לעיל) יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט עודפים שהבנק המלווה טרם אישר את שחרורם). ההוראה האמורה תאושר על-ידי הבנק המלווה.

(ו) העתק מהודעת החברה הבת לבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות על יצירת השעבוד האמור בסעיף 7.1.3, אליה תצורף הודעת פרטי השעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של הבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות.

(ז) העתק מהסכם הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות;

(ח) העתק מאישור הבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות לפיו הבנק המלווה מסר לחברה הבת את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לבנק המלווה לגבי חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה הבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבתי המלא, כך שזכויות הקיזוז והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה הבת כלפי הבנק המלווה בפרויקט נתיבות בקשר להקמת פרויקט רמות יורם נתיבות בלבד; וכן אישור הבנק המלווה בפרויקט רמות יורם נתיבות כי הבטוחות הרשומות לטובתו על פרויקט רמות יורם נתיבות לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו או יינתנו על ידו לחברה הבת שלא לטובת הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות.

(ט) חוות דעת עו"ד חיצוני של החברה הבת המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על העודפים המותאמים (כהגדרתם בסעיף 1.5 לעיל) בפרויקט רמות יורם נתיבות, סיווג השעבוד, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה על פי הדין בישראל וכי השעבוד האמור אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה הבת, והכל בנוסח לשביעות

רצון הנאמן.

(י) אישור חברת הבת בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה הבת בקשר לשעבוד שיירשם על זכויותיה של החברה הבת לקבלת עודפים כאמור בסעיף 7.1.3 לעיל, אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות כאמור הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה הבת, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(יא) העתק מפרוטוקול דירקטוריון חברת הבת המאשר את יצירת השעבוד על העודפים מפרויקט רמות יורם נתיבות כאמור בסעיף 7.1.3 לעיל.

(יב) התחייבות חתומה על ידי חברת הבת בנוסח שבנספח 1 לשטר זה.

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, קיים על זכויות החברה (בלבד) בפרויקט רמות יורם נתיבות שעבוד מדרגה שניה לטובת משלים ההון. כאמור בסעיף 4.17 לדוח הצעת המדף, חלק מתמורת ההנפקה אשר החברה מגייסת במסגרת דוח הצעת המדף, ישמש את החברה וחברת הבת לפירעון משלים ההון במלואו, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן כמפורט בסעיף זה להלן:

א. הסכמות החברה עם משלים ההון בנוגע לאופן פירעון החוב כלפיו יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת משלים ההון אשר יומצא לנאמן ויופנה לחברה קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("מכתב הכוונות"). במכתב הכוונות יפורט, בין היתר, סכום החוב העדכני למשלים ההון והסכמת משלים ההון להסרת השעבוד הרשום לטובתו עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבוד לטובתו כנגד פירעון חוב החברה כלפיו.

ב. בכפוף לכך שנרשם שעבוד העודפים לטובת הנאמן בפרויקט רמות יורם נתיבות, תעביר החברה או תורה לנאמן להעביר בהתאם להוראות מכתב הכוונות את הסכום הנדרש לפירעון הלוואת משלים ההון כפי שתהא באותו מועד.

ג. לאחר פירעון החוב למשלים ההון ורישום שעבוד העודפים לטובת הנאמן כאמור לעיל, יפקע השעבוד שנרשם לטובת משלים ההון בגין פרויקט רמות יורם נתיבות, והחברה תהיה אחראית להסרת השעבוד הרשום לטובת משלים ההון. כמו כן החברה תמציא לנאמן העתק של המסמכים הנחוצים להסרת הרישום בגין השעבוד הרשום לטובת משלים ההון בגין החוב כלפיו בגין פרויקט רמות יורם נתיבות וכן אישור הסרת השעבוד או דוח רשם עדכני ממנו עולה כי הוסר השעבוד.

7.4. כספי העודפים המותאמים והחשבון המשועבד

7.4.1. במקרה בו הבנק המלווה לא יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד והחברה ו/או חברת הבת לא יעמדו בהתחייבותן להעברת ו/או לגרום להעברת 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 והחברה הבת בדיעבד את ביצוע התחייבותן.

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

7.4.3. על אף האמור בסעיף 7 לעיל (התחייבות החברה הבת להעברת ו/או לגרום להעברת העודפים המותאמים לחשבון המשועבד), לאחר שיימסר לנאמן אישור החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים באותה עת בחשבון המשועבד (באופן מצטבר ועם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה) שווה לערך ההתחייבותי המלא, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר ו/או לגרום שיועברו כספי עודפים מותאמים נוספים לחשבון המשועבד. החל מאותו מועד, העודפים המותאמים שינבעו לחברה הבת, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד, 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. הבחינה כאמור תבוצע מדי רבעון במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה וככל שיתברר כי הסכום כאמור פחת מהערך ההתחייבותי המלא, תשוב החובה להפקדת כספים כאמור.

כל סכום אשר יועבר לחשבון המשועבד מעבר לסכום העולה על הערך ההתחייבותי המלא, יועבר על ידי הנאמן לחשבון החברה ו/או לחשבון החברה הבת, בהתאם להוראות החברה;

7.4.4. על אף האמור בס"ק 7.4.5 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 ו/או כל סכום אותו תפקיד החברה ו/או החברה הבת בחשבון המשועבד שלא בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות, יושב לחברה מהחשבון המשועבד מיד לאחר העברת העודפים המותאמים לחשבון המשועבד. יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שלא יוותרו כספים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי האמור יחול על כלל התשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או שלא בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות תשלומים ששולמו טרם הצטברות עודפים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי בכפוף לקבלת אישור החברה על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים ו/או שלא בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות אותו יש להשיב לחברה ו/או לחברה הבת בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה. על אף כל האמור לעיל, הנאמן לא יתיר העברת סכומים מהחשבון המשועבד והחברה לא תהיה זכאית למשוך כספים כאמור אם כתוצאה מההעברה יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי.

7.4.5. החברה הבת לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד (למעט כמפורט בסעיף 7.4.4 לעיל), אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן:

- (א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג');;
- (ב) ביצוע כל תשלום אשר חל על החברה 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 7.10.11 להלן ו/או לצורך

ביצוע פירעון מידי כאמור בסעיף 8 להלן ;

(ד) שחרור כספים בהתאם להוראות סעיף 7.4.4 לעיל או לפי כל סעיף אחר בשטר הנאמנות.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד 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 וזאת בהתקיים כל התנאים הנדרשים ביחס לביצוע השימוש בכספים ובכפוף להוראות סעיף 10 להלן.

7.5. מגבלת יחס חוב לבטוחות

החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, והכל כמפורט להלן. יחס החוב לבטוחה יבחן במועד פרסום כל דוחות כספיים של החברה :

"יחס החוב לבטוחה" - היחס שבין החוב נטו כהגדרתו להלן לבין סך העודפים המותאמים הצפויים מפרויקט רמות יורם נתיבות, על פי דוחות אפס כפי שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד, שלא חלפו למעלה מ- 6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.

"החוב נטו" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, בניכוי כל הבאים להלן, ככל שרלוונטי -

(1) מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד ; **וכן בניכוי :**

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שיירכשו על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ושעדיין מוחזקות על ידי חברת הבת כאמור ושחברת הבת האמורה מסרה לנאמן הוראה בכתב כי היא מוותרת על כל תשלום מכח אגרות החוב ; **וכן בניכוי :**

(3) בטוחות פיננסיות שיופקדו, ככל שיופקדו, בחשבון הנאמנות ; **וכן בניכוי :**

(4) סכומן של הערבות/יות הבנקאית/יות האוטונומית/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן (כמפורט בסעיף 7.5.3(ב) ו-7.6 להלן) ;

"יחס החוב לבטוחה" - יחס השווה ל – 80% המקסימלי

7.5.1. החברה תכלול במסגרת דוח הדירקטוריון שלה בדוחות הרבעוניים והתקופתיים, על בסיס רבעוני, וזאת, החל מהדוחות שיפורסמו לאחר הנפקת אגרות החוב, את תוצאת חישוב יחס החוב לבטוחה המקסימלי נכון למועד הדוחות הכספיים.

7.5.2. אם וככל שיחס החוב לבטוחה שיחושב כאמור יהיה גבוה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של 90 ימי עסקים לתיקון יחס החוב לבטוחה, כך שישוּב לעמוד, לכל הפחות, ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ("תקופת הריפוי").

7.5.3. החברה תהא רשאית להשלים את הפרש הבטוחות שיהיה נחוץ לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי (לרבות לצורך העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) לחשבון החברה) וזאת באחת או יותר מהדרכים הבאות ולהמציא אישור מתאים לנאמן:

(א) הפקדת מזומנים בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון המשועבד ;
 (ב) מתן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו יהיה (AA) לפחות, כאשר הוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות. תוקפה/ן של הערבות/יות כאמור יהא עד שבעה ימים לאחר מועד פירעון כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, אלא אם סילוקן הוא לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב שאז הערבות/יות תסולקנה בסמוך למועד התשלום למחזיקי אגרות החוב, זאת בתיאום עם הנאמן.

(ג) ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל.

(ד) מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל.

(ה) שעבוד נכסים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה.

ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף 7.5.3 זה באופן שהביא לכך שהחברה עומדת ביחס החוב לבטוחה המקסימלי, הן ישוחררו (כולן או איזה מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תמסור לנאמן אישור, בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל של יחס החוב לבטוחה כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב לבטוחה, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ללא העמדת הבטוחה/ות אשר החברה מבקשת את שחרורה או שחרורן והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.5.4. החברה תפרסם דיווח מידי בכל מקרה בו בדוחותיה הכספיים תצוין אי עמידה ביחס החוב לבטוחה כמפורט בסעיף 7.5 זה.

7.5.5. כמו כן, מתחייבת החברה כי סמוך לאחר פרסומו של כל דוח כספי, ולא יאוחר מ- 5 ימי עסקים לאחר פרסומו, תמציא לנאמן לפי בקשתו אישור, בצירוף חישוב בקובץ אקסל של יחס החוב לבטוחה כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב לבטוחה, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לרבות ציון האם החברה עומדת ביחס הנדרש לעיל.

7.5.6. יובהר, כי אי עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי במהלך תקופת הריפוי, לא תהווה כשלעצמה עילה להעמדה לפירעון מידי, אלא לאחר חלוף התקופה כאמור.

7.6. הוספה והחלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה)

וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המושעבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), באלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה כהגדרתם לעיל, אחד או יותר וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ובאישור דירקטוריון החברה ("הנכס המותר") מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) יחס החוב לבטוחה (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המותר) לא יעלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי; ו - (3) הנכס המותר יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

7.7. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט

החברה ו/או החברה הבת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לבנק המלווה בגין הפרויקט בהתאם להסכמי הליווי⁶ ולהפחית חלק מהאשראי הבנקאי ("ההון העצמי הנוסף"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה ו/או החברה הבת תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המושעבד ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שהחברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי החברה בדבר סכום ההון העצמי הנוסף והיותו הון עצמי נוסף, וכי לאחר שחרור סכום ההון העצמי הנוסף כאמור יחס החוב לבטוחה לא יעלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי, כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי הנוסף, וכן כי למועד השחרור של ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 להלן, ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם.

החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי החברה על עמידתה בתנאי סעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, על מנת שהנאמן יאשר את שחרור ההון העצמי הנוסף מהחשבון המושעבד. עם העברת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי הנוסף מהחשבון המושעבד לחשבון עליו תורה החברה ו/או החברה הבת, ללא תנאי וסייג.

7.8. גילוי בדבר פרויקט רמות יורם נתיבות

החברה מתחייבת בזאת, כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') היא תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים, את הגילוי כמפורט להלן אודות פרויקט רמות יורם נתיבות:

(1) **במסגרת הדוחות השנתיים של החברה** - יוצג פרויקט רמות יורם נתיבות בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות

⁶ על פי הסכם הליווי, בהינתן 30% מכירות בשלב א' לפרויקט רמות יורם נתיבות, דרישת ההון העצמי תעמוד על 17% מעלויות הקמת שלב א' בפרויקט (שהינן על פי דוח אפס עדכני בסך של כ- 253 מיליון ש"ח), ולא תפחת מ- 42.5 מיליון ש"ח לאורך שלב א' של הפרויקט. בהתאם לכך, ההון העצמי הנדרש נכון למועד זה הינו כ- 43 מיליון ש"ח. בשלב ב' לפרויקט, דרישת ההון העצמי תעמוד על 10% מעלויות הפרויקט בכללותו (שהינן על פי דוח אפס עדכני בסך של כ- 389 מיליון ש"ח) ובסכום שלא יפחת מ- 38.2 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, ההון העצמי הנדרש נכון למועד זה הינו כ- 39 מיליון ש"ח.

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 פרויקט רמות יורם נתיבות 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** - תפרסם החברה טבלה הכוללת פירוט בדבר סה"כ היחיד המכורות והכנסות ממכירתן ועלויות שהושקעו וטרם הושקעו בפרויקט שווין בפרויקט רמות יורם נתיבות שמכוחו הועמדו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר נאמנות זה וזאת, לעניין התקופות המוצגות באותו דוח.

7.9. הסכמי הליווי - הוראות נוספות

אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכויות חברת הבת לקבלת העודפים המותאמים מפרויקט רמות יורם נתיבות או בדבר כל שעבוד או הוראה אחרת מכח שטר הנאמנות בכדי ליצור חובה כלשהי ו/או אחריות מכל סוג שהוא של הבנק המלווה כלפי החברה ו/או החברה הבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או כלפי הנאמן. יובהר, כי אין ביכולת החברה ו/או הנאמן להבטיח כי הבנק המלווה 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 שהבנק המלווה יסרב לפעול כאמור, החברה, החברה הבת והנאמן לא ינקטו בהליכים משפטיים מול הבנק, אולם החברה וחברה הבת מתחייבות כי יפעלו כמיטב יכולתן על מנת שהעודפים יועברו לחשבון המשועבד בהתאם להוראות שטר זה.

כך לדוגמא הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את העודפים המותאמים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על הבנק 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 העודפים המותאמים על ידי הבנק המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד 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 (סדרה ג') על פי לוח הסילוקין במועדן.

מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על הבנק המלווה בביצוע מעקב או פיקוח על פרויקט רמות יורם נתיבות.

הסכמי המימון והליווי בין החברה הבת לבין הבנק המלווה, לרבות הסכמים שיחתמו ביניהם בעתיד בקשר להקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק

המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם ואינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי הבנק המלווה.

הבנק המלווה אינו אחראי 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 פרויקט רמות יורם נתיבות ו/או חשבונות הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויות החברה הבת לפי הסכמי הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה הבת כלפי הבנק המלווה.

למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי ו/או מחשבונות אחרים לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או על פי הוראות כל הסכם עמו. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לנקוט בכל הליך למימושם.

התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה בקשר עם הקמת הפרויקט 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 הבת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, 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') והבטוחות לטובתו ימומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר, כי במקרה בו הבנק המלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם פרויקט רמות יורם נתיבות, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

7.10. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

- 7.10.1. מובהר כי כל השעבודים שיירשמו על פי סעיף זה ייכללו בהגדרת הנכסים המשועבדים.
- 7.10.2. אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.
- 7.10.3. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא בהתאם להוראות סעיף 7.6 לעיל, למעט במקרה שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין.
- 7.10.4. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונית להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או את הצורך בהעמדת בטוחות 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 הבטוחות 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').

7.10.5. בכפוף להוראות שטר זה, החברה וכל תאגיד בשליטתה יהיו רשאים, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושם או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים (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 7.1.4 לעיל. החברה לא תרשום ו/או תגרום לכך שיירשמו שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים או נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בסעיף 7.10.6 בשטר זה.

7.10.6. ככל שתבקש החברה ליטול מימון (לרבות בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב אחרת) אשר ישמש לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') במלואן, החברה ו/או החברה המשעבדת הרלוונטית תהיינה רשאיות 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 שניה כאמור, לרבות למימוש השעבוד מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, למעט הזכות השיוויונית לקבלת התמורה שתיוותר לאחר פירעון מלוא החוב בגין איגרות החוב (סדרה ג'); (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 בכתב על כוונתה ליטול חוב אשר ישמש לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') במלואן אשר יהא מובטח בשעבודים מדרגה שנייה (תוך פירוט הנכסים שישועבדו בשעבודים מדרגה שנייה כאמור) תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בדוח מיידי; (5) החברה תמסור לבעל השעבוד מדרגה שנייה הוראה בלתי חוזרת להעביר את מלוא הסכום הדרוש לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') 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 עומדים 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 (סדרה ג') (או הפקדת מלוא הסכום הדרוש לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג') 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. למען הסר ספק כל הסכומים שיתקבלו בידי הנאמן בהתאם לסעיף זה ייזקפו בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

7.10.7. 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 המלא באותו מועד (ואף אם לאחר קבלת התמורה לא תעמוד החברה ביחס החוב לבטוחה המקסימאלי), וכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה הבת לבנק המלווה בגין הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות בלבד באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 7 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 הנאמנות ו/או המשועבד ויועבר לנאמן אישור החברה, 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').

בכל מקרה שבו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לנאמן, יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או ימציא כל אישור שיהיו נחוצים באופן סביר ובנוסח המקובל לצורך ביצוע מכירת איזה מהנכסים המשועבדים, לרבות מכתב כוונות בנוסח מקובל לפיו הוא מסכים לסילוק השעבוד הרלוונטי על הנכס הנמכר עם קבלת התמורה, והכל בתוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה.

7.10.8. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה של פרויקט רמות יורם נתיבות, העניקה או תעניק החברה הבת, בין היתר, לבנק המלווה בטוחות ישירות במקרקעי פרויקט רמות יורם נתיבות ו/או בזכויותיה בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות הבנק המלווה בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.10.9. למעט אם נקבע אחרת במפורש בהוראות שטר נאמנות זה ולמעט שעבודים לטובת הבנק המלווה, החברה ו/או החברה הבת לא ישעבדו בשעבוד נוסף, מכל מין וסוג את זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי פרויקט רמות יורם נתיבות ו/או את זכויותיה של החברה הבת בפרויקט רמות יורם נתיבות או הנובעות מפרויקט רמות יורם נתיבות, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר או נחות לשעבוד שנרשם ו/או יירשם לטובת הגורם המממן ובקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות בלבד, אלא באישור בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.10.10. כנגזרת ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ומתנאיהן של התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של החברה הבת כלפי הבנק המלווה אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית

לגרום למימוש זכויות החברה הבת בפרויקט רמות יורם נתיבות; (2) התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה כפי שיהיו מעת לעת אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה הבת עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם בנק שילווה את פרויקט רמות יורם נתיבות, בעסקאות ובעסקים נוספים (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.3.2 לעיל לעניין העדר זכויות קיזוז ועכבון לבנק המלווה ביחס לחשבון הליווי) באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין הבנק המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי הבנק לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה הבת בפרויקט רמות יורם נתיבות יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אך יעוכב על ידי הבנק המלווה מאחר והבנק המלווה נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת פרויקט רמות יורם נתיבות, ויתכן מצב הפוך, בו הבנק המלווה יחליט על מימוש השעבודים שיעשו לטובתו בפרויקט רמות יורם נתיבות 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, לבנק המלווה מסורות בכל עת, בין היתר, הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות פרויקט רמות יורם נתיבות ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה הבת 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 ממעשיו ו/או מחדליו של הבנק המלווה במעמדו כבנק מלווה בעל שעבוד על מקרקעי פרויקט רמות יורם נתיבות, אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות הבנק המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על הבנק המלווה של פרויקט רמות יורם נתיבות, לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לבחון או לפקח עבורם על רווחיות פרויקט רמות יורם נתיבות 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 העודפים המותאמים בחשבון המשועבד.

7.10.11. פדיון מוקדם כפוי

במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1 עד 7.3.2 לעיל תוך 120 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג'), ובכלל זאת לא יוצר שעבוד העודפים מפרויקט רמות יורם נתיבות כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ג') ("**הפדיון המוקדם הכפוי**"). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה החברה תפרסם דוח מיידי 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 (סדרה ג'). במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') יהיה קרן אגרות החוב (סדרה ג') בצירוף הריבית השנתית כפי שנקבעה במכרז שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי (ובתוספת ריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות, ככל שחלה).

בדוח המידידי כאמור בסעיף זה לעיל תפרסם החברה את סכום הפדיון המוקדם הכפוי, הקרן שתיפרע בפדיון מוקדם וכן, את סכום ושיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה 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 מכח שטר זה ושטר זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.**

7.10.12. 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.

7.11. החברה והחברה הבת מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

7.11.1. החברה (55%) ו- י.כ. יהלום יבוא וסחר בע"מ (45%) הינן, בעלות מלוא ההון המונפק והנפרע של החברה הבת.

7.11.2. החברה הבת הינה בעלים בלעדי של כל הזכויות בפרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות העודפים.

7.11.3. למועד שטר זה, התקבל היתר חפירה ודיפון והיתר בניה בתנאים.

7.11.4. במועד חתימת שטר זה ובמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה ו/או החברה הבת בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה אחרת בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון וכן לא מונה כל בעל תפקיד, וכי למיטב ידיעתה ו/או למיטב ידיעת החברה הבת לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

7.11.5. במועד חתימת שטר זה, לא עומד ותלוי צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או החברה הבת. כמו כן, במועד חתימת שטר זה, לא תלויה ועומדת החלטת פירוק שקיבלה החברה ו/או החברה הבת.

7.11.6. למעט כמפורט בשטר הנאמנות למועד חתימת שטר זה ולמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף לאמור בו וכן בכפוף להסכמי הליווי וכל המסמכים וההסכמים עם הבנק המלווה שיחתמו בקשר עם הקמת הפרויקט: (א) הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עכבון, עיקול (רשום או שאינו רשום), קיזוז וכן מכל זכות צד שלישי; וכן- (ב) אין כל מגבלה על-פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על-פי שטר זה.

7.12. 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 בחינת הפרופורמה יצורף לדוחות הדירקטוריון של החברה מדי 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 (סדרה ג')).

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 (סדרה ג'), יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב (סדרה ג'), 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 או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
- 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 כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה) או מונה מפרק זמני, 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 8.1.18 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 או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון 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 יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון 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 8.1.18 להלן) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

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 (סדרה ג') ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב (סדרה ג') או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, 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. ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בעתיד (אם תדורגנה) –

(א) אם אגרות החוב (סדרה ג') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על שישים (60) יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברת הדירוג ואת אי מסירת הדיווחים והמידע

הנדרשים על ידי חברת הדירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת הדירוג, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה).

ו/או

(ב) אם אגרות החוב (סדרה ג') תדורגנה בדירוג הנמוך מדירוג (ilBBB-) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב). לעניין סעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם.

יובהר כי החברה איננה מחויבת בביצוע דירוג לאגרות החוב (סדרה ג').

8.1.13. אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.

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

8.1.15. אם אגרות החוב (סדרה ג') נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.16. הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה ממוסד פיננסי והדרישה לפירעון מיידי 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 60 ימים; וכן-

- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מיידי 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.

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

8.1.18. 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 ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה) מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת;

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 פעילותה של החברה.

לעניין סעיף זה :

"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה 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 בנות בבעלות מלאה 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.

8.1.19. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות 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 התחייבויות 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.

8.1.20. 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.

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

8.1.22. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

8.1.23. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.4 לעיל, אם החברה או חברה הבת תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.3.2(ג) לעיל (אי העברת עודפים מהפרויקט) במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת ארבעה עשר (14) ימים לתיקון ההפרה.

8.1.24. ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בסעיף 7.5 לעיל עלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי וזאת בחלוף תקופת הריפוי כהגדרתה בסעיף 7.5 לעיל.

8.1.25. אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים.

8.1.26. 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, או תאגיד בשליטתו, 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.

8.1.26. בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 8.1.26. (כולל) לעיל, ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר זה לתיקון האירועים האמורים ואלו לא תוקנו, תחולנה ההוראות שבסעיפים 8.2 ו- 8.3 להלן, לפי העניין.

8.2. בהתקיימות העילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') או לממש את הבטוחות (כהגדרתם בסעיף 6.6 לעיל) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים; יובהר כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 8.6 להלן.

8.3. בקורות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור ברישא לסעיף 8.1 לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'), שמועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה ולקבל את הוראותיה. הנאמן יהיה רשאי לקצר את מנין 21 הימים האמורים במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון ו/או במימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

8.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי 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 ממשי כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי 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 מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם

חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי 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 מיידי של אגרות החוב (סדרה ג') יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג').

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

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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג').

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 (סדרה ג').

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 (סדרה ג') לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ובכפוף להוראות כל דין.

9.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואיגרות החוב (סדרה ג'). כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') על מנת לדון ו/או לקבל את ההוראותיה 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 (סדרה ג') ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד, שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ו/או לבית המשפט יתבצע 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 (סדרה ג') שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

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

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

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

10.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב (סדרה ג') על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

מן התשלומים למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. **סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידי 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 איגרות החוב (סדרה ג') וזאת מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהאמור להלן.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידי 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 סעיף 17 לשטר 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 איגרות החוב (סדרה ג'), אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי האיגרות (סדרה ג') 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 איגרות החוב (סדרה ג') 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, 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג')), 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 איגרות החוב (סדרה ג') זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב (סדרה ג'), אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיקי איגרות חוב (סדרה ג') שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלם במועדו ובמלואו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באיגרות החוב (סדרה ג') 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 מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב (סדרה ג'), גם כפדיון איגרת החוב (סדרה ג') על ידי החברה.

14.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

14.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב (סדרה ג'), 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 שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

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

14.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב (סדרה ג'). 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 (סדרה ג') 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 איגרות החוב (סדרה ג') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'). לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

14.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') כאמור.

קבלה מאת מחזיק איגרת החוב

15.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב (סדרה ג') או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין איגרת 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 (סדרה ג') כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיקי איגרת החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג').

15.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב (סדרה ג') להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת איגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

15.5. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת איגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב (סדרה ג') כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

16. תחולת חוק ניירות ערך

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

17. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים 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 ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאיגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לנאמן ולכל 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 ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שבכפוף להוראות הדין וככל שאין פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, 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 בנות בבעלות מלאה 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 וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה.

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 הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') 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 מיידי במערכת המגנ"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 על כך שבתקופה שמתאריך הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ו/או מועד מתן האישור הקודם, המאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה (לרבות הפרה מהותית של תנאי איגרת החוב (סדרה ג')) (ככל שתבקש לעשות כן על ידי הנאמן, תאשר החברה את עמידתה באותם הגבלות ותנאים ספציפיים בשטר זה ובאגרת החוב כפי שיבקש הנאמן), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.8. למסור לנאמן ו/או לאנשים שיורה, תוך זמן סביר אך לא יאוחר מחלוף עשרה 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') במלואם ובמועד.

18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הקבועים בחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר 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. לחלופין, החברה או הנאמן יפתחו אתר אינטרנט ייעודי ואשר בו יובאו הודעות למחזיקי אגרות החוב מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן. במקרה בו ייפתח אתר אינטרנט כאמור, תודיע החברה על כתובתו של האתר באמצעות דיווח מיידי וזאת טרם הפסקת היותה של החברה תאגיד מדווח

18.12. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה וחווה 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 (סדרה ג') ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

18.15. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד השינוי. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

19. התחייבויות נוספות

19.1. לאחר שאגרות החוב (סדרה ג') תועמדה לפירעון מיידי (ככל שתועמדה), כמוגדר בסעיף 8.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

19.1.1. 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 ראיה לכאורה לכך.

20. באי-כח

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

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה

כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם 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 כ') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 24,300 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 22.2 לעיל, יהיה הנאמן זכאי בנוסף לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין הפעולות המפורטות להלן:

א. פעולות הנובעות מחשש ממשי להפרה מהותית של שטר הנאמנות על ידי החברה;

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

ג. פעולות מיוחדות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 בסעיף 6.6 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 בגין 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 כל עוד לא יהא במתן הודעה כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב (סדרה ג') או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם שכר חד פעמי בסך ____ 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 בחודש ____ 2025, בגין חודש ____ 2025.

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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג').

22.15. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א1) או 35יד(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 35ה1 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 ענייני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר 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 איגרות 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 בעיכוב 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 (סדרה ג'), הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל 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 ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך שלושה (3) ימים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח (אם וככל שניתנה הודעה כאמור). 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 לידי, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן יביא בחשבון את התנגדות החברה בהחלטתו על העסקת השלוח. יודגש כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

25. שיפוי לנאמן

25.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 המושעבדים 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 וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור ;
- 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 (סדרה ג' , 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 בידי את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג').

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 (סדרה ג') בהתאם לפרק ה1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') (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 (סדרה ג') (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')) ; 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 (סדרה ג') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת ; ותחולנה הוראות סעיף 11 לעיל ; יש לציין כי ככל והסכום ינוכה מתשלום הקרן, החברה תדווח בדיווח המידי (כאמור בסעיף 11) את הסכום לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ.

(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.

"חלקו היחסי" משמעו : החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה ג') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') 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 הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב

(סדרה ג') וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')- יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

25.5.2. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג')- 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 (סדרה ג') תינתן על ידי דיווח במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגני"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 המגני"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 שיגור בדואר אלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - 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 שיגור בדואר אלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או

בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

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

27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

27.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה 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) הפחתת שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב 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; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); ו- (5) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 6.6 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 7.6 ו-7.10.3 לעיל).

27.1.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') 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 (5) 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 (סדרה ג') 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 אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') תוך זמן סביר.

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי איגרות החוב (סדרה ג') יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

28. מרשם מחזיקי איגרות 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 לשטר 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 איגרות החוב (סדרה ג') 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 איגרות החוב (סדרה ג'). 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 איגרות החוב (סדרה ג'):

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 ר"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 מיידיים), מיד עם פרסומו.

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 איגרות החוב (סדרה

ג') 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 (סדרה ג' , 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 (סדרה ג') בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת 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 (סדרה ג'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא 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(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

32. תחולת הדין

איגרות החוב (סדרה ג') 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 בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג'), לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב (סדרה ג'), 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 (סדרה ג')).

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

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 המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב (סדרה ג') בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום ____ ביולי 2025, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מצד שני ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

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 ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

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

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

(8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה 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 לשטר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

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

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

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

מקום כינוס אסיפה

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

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15) מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

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

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

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') 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 מניין 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

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

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי 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 מהקרבן 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') המיוצג בהצבעה.

(ג) העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי 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 וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- (36) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- (37) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב (סדרה ג').
- (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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') האחרים.
- (44) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב (סדרה ג'), 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 מהחזקתם 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 כן : כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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.

"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ג')" או **"סדרת אגרות החוב"** אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ג') ולתשקיף החברה מיום 25 ביוני 2024 (נושא תאריך 26 ביוני 2024), לפיו הן תונפקנה באמצעות דוחות הצעת מדף, ואשר תונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו, ואשר למחזיקים בהן משמש הנאמן כנאמן.

"מחזיקי אגרות החוב" ו/או כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

"בעלי אגרות החוב" ו/או

"מחזיקים" ו/או "זכאים"

"יום מסחר" כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

"מסלקת הבורסה" מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הבורסה" הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. קרן אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המוצעות בערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז. הקרן והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. הקרן עומדת לפירעון ב – 3 תשלומים לא שווים, כדלהלן :

ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מהקרן ;

ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 35% מהקרן ;

ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 55% מהקרן.

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ג')

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

3.1. הריבית בגין הקרן, תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנתיים ביום הקודם למועד התשלום, למעט ביחס לתשלום הריבית הראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2025 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2029.

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 6.5 לשטר 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 ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן 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 הריבית המדויק, הכולל את שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי 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 באמצעות דוח 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 30 ביוני 2029 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 ג') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- ביום 24 ביוני בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 30 ביוני 2029 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 ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 5.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') 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 (סדרה ג') מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ג') 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 מיידי 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 (סדרה ג') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות, בתמורה לסכום הגבוה מבין החלופות המנויות בסעיף 8.2.11 להלן.

8.1.3. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה ג') של מי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') 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 (סדרה ג') כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה 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 בבורסה.

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.ג. של אגרות החוב המוחזקות.

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

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 המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

8.2.9. 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

מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) 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 (סדרה ג') 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 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 הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. 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 ב' הוא שנתיים, ומשך החיים הממוצע 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 ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל 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 1 – התחייבות חברת הבת

לכבוד

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

1. אנו הח"מ, י.כ.ג מאי יורם יזמות בע"מ, ח.פ. 516679040 ("החברה המשעבדת") מאשרים ומתחייבים כי: הננו מודעים להתחייבויות גלעד מאי חברה להשקעות בנייה ופיתוח בע"מ ("החברה") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-פי שטר הנאמנות מיום ____ ביולי 2025 ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על-פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד, בתנאי שאין בכך כדי לצמצם את ההתחייבות על-פי שטר הנאמנות.
2. נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל-פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים הבינו את מהות ההתחייבויות כאמור וכל ההתחייבויות שלנו והמצגים כמפורט בשטר הנאמנות שניתנו על ידינו אושרו בכל מוסדות החברה המשעבדת לפי תקנון החברה המשעבדת ולפי כל הוראת דין ו/או הסכם הנדרשת ואין כל מניעה למצגים האמורים וכן לכל ההתחייבויות בהן התחייבות בשטר הנאמנות, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד הנכסים המושעבדים, כמשמעותם בשטר הנאמנות, לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש בקשר לשעבוד הרלבנטי אלינו על-פי שטר הנאמנות.
3. אנחנו לא נורה לתאגיד המלווה להעביר את העודפים המותאמים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) מחשבון הלוויי אלא לחשבון המשועבד בלבד וזאת כל עוד לא מופקד בחשבונות המשועבדים הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב או אם התקבלה לכך הסכמת הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהבנק המלווה יעביר בשוגג עודפים לחשבון שאינו החשבון המשועבד, יהיו כספים אלו משועבדים לכם ואנו נעבירם לחשבון המשועבד ללא דיחוי.
4. כפוף להוראות שטר הנאמנות, אנו לא נהיה רשאים לבצע כל פעולה שהיא בכספי העודפים המותאמים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) לרבות לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו מתוך כספי העודפים כנגד התחייבויות כלשהן שיש או שיהיו לחברה כלפינו.
5. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת והואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכסים המשועבדים כהגדרתם בשטר הנאמנות בלבד והתמורה שתתקבל בגינם, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ואשר יהיה מעבר לאותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על-פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ג') במלואן או הוסרו השעבודים, לפי העניין, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה ו/או של החברה המשעבדת.

6. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות. מובהר כי נהיה זכאים לחזור לחברה (לרבות בהתאם לסעיף 9 לחוק הערבות) בגין סכומים ששילמנו על חשבון התחייבויות החברה וזאת בכפוף ולאחר שמולאו מלא התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות ואגרות החוב נפרעו במלואן.

י.כ.ג. מאי יורם יזמות בע"מ

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

שם החברה הלווה		מס' החברה			קוד
		ס"ב	מס' סודר	ז	81
		5	317734	51	

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תאריך יצירה			סוג מטבע		קוד מטבע		הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים	
שנה	חודש	יום					אג'	ש"ח		
[] ב[] 2025								ללא הגבלה בסכום		

מס בולים		קוד	
		1. תאור המסמך	
		אגרת חוב מיום [] ביולי 2025 ; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום [] ביולי 2025.	

פרטי המלווים:

סכום ההלוואה		פרטי המלווה		מס' זהות ¹		
אג'	ש"ח			ס"ב	מס' סודר	ז
		משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")		7	377133	51

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) על תתי חשבוניות ולרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. "חשבון הנאמנות" - משמעו חשבון מס' [], בסניף [], בבנק [] בע"מ על שם הנאמן.	

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצוין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת סדרה			תאריך החלטה				אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום	כ	"כ"
			2025				

	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.
--	--

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים	
לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי), ראו סעיף 7.1.4 לשר הנאמנות. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה וכל תאגיד בשליטתה יהיו רשאים לשעבד את כל או כל חלק מרכושם 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 (סדרה ג').	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

או

שם ממלא הטופס _____ אדם מעוניין _____
 (כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

1 מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניית תאגיד, יציין מסי הרישום של התאגיד, ואם מדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

אגרת חוב

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום ____ ב ____ 2025

על ידי:

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
מספר חברה 513177345
מתחם חוצות שפיים, קיבוץ שפיים 6099000
(להלן: "הממשכנת" או "החברה")

לטובת:

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337
מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב
(להלן: "משמרת" או "הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')")

הואיל:

ועל פי תשקיף מדף מיום 25 ביוני 2024 (נושא תאריך 26 ביוני 2024) ודוח הצעת מדף מיום ____ ביולי 2025, החברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה ג') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')");

והואיל:

ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום ____ ביולי 2025 שטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") המצורף כנספח א' לאגרת חוב זו, לפיו משמרת הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

והואיל:

ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "אגרת החוב").
- 1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
- 1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה ו/או הממשכנת בגין אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית על כל תוספותיה, לרבות ריבית פיגורים, שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) וכן כל הוצאות מימוש הנכס המשועבד, כהגדרתו להלן, לרבות ההוצאות המשפטיות (להלן: "הסכומים המובטחים").

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, החברה יוצרת בזאת לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) על תתי חשבוניות, לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

"חשבון הנאמנות" או "הנכס המשועבד" - משמעו חשבון מס' _____, בסניף _____, בבנק _____ בע"מ על שם הנאמן.

זכויות החתימה בחשבון המשועבד יהיו מוקנות לנאמן בלבד.

חובות וזכויות החברה באשר להעברות כספים לנכס המשועבד, ניהול הכספים בנכס המשועבד ומשיכות כספים מן הנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

4. **תחולת שטר הנאמנות**

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו אשר מצורף **כנספח א'** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **הצהרות החברה**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

- 5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.
- 5.2. הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, למעט השעבודים המפורטים במועד חתימת אגרת חוב זו ברשימת השעבודים של החברה ברשם החברות.
- 5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו.
- 5.4. החברה היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.
- 5.5. כי לא מונה לחברה או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לחברה על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.
- 5.6. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות החברה בקשר עם הנכס המשועבד.
- 5.7. כי החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.

6. **התחייבויות החברה**

- 6.1. כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכס המשועבד על פי איגרת חוב זו.
- 6.2. מובהר כי החברה אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד ו/או התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות. כמו כן החברה אינה רשאית להעמיד את הנכסים בחשבון הנאמנות כערובה לקיום כל התחייבויות אחרת של החברה למעט התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.

- 6.3. השימוש בכספים שבחשבו ן הנאמנות יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות.
- 6.4. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר, בהתאם להתחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:
- 6.4.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;
- 6.4.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;
- 6.4.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של הממשכנת שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד, וכל חלק ממנו;
- 6.4.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;
- 6.4.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין;
- 6.4.6. להודיע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל;
- 6.4.7. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לממש אגרת חוב זו.

7. מימוש השעבוד

- 7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין קוגנטי.
- 7.2. כונס הנכסים ו/או הנאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד אחר ככל שימונה לצורך מימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד או חלקם (יחד: "**בעל התפקיד**"), יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכם הליווי, וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש השעבודים, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד הממשכנת או החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן:
- א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;
- ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן;
- ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד;
- ד. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידיו מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב

הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל התפקיד.

8. רישום השעבוד

הממשכנת מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחה

9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ג') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.

9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה ו/או לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה ו/או הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה ו/או הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה ו/או הממשכנת. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה ו/או הממשכנת באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה ומשמרת מצהירות כי הן רשאיות על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח
בע"מ

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

שם החברה הלווה		מס' החברה		קוד
		ס"ב	מס' סודר	ז
				81
י.ב.ג. מאי יורם יזמות בע"מ				

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג'	ש"ח	
[] ב[] 2025					עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב		

קוד	1. תאור המסמך	מס בולים
	אגרת חוב מיום [] ביולי 2025 ; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום [] ביולי 2025.	

פרטי המלווים:

מס' זהות ¹		פרטי המלווה		סכום ההלוואה	
ז	מס' סודר	ס"ב	אג'	ש"ח	אג'
7	377133	51	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")		

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות חברת הבת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפקדונות וניירות האם הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. "החשבון המשועבד" - משמעו חשבון מס' [] בבנק [] בע"מ סניף [] על שם הממשכנת.	

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצוין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת סדרה			תאריך החלטה				אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום	כ	"כ"
			2025				

	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.
--	--

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים	
לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי), ראו סעיף 7.1.4 לשרט הנאמנות. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה וכל תאגיד בשליטתה יהיו רשאים לשעבד את כל או כל חלק מרכושם 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 (סדרה ג').	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

שם ממלא הטופס _____ אדם מעוניין
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

או

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצוין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

שם החברה הלווה			מס' החברה		קוד
י.כ.ג. מאי יורם יזמות בע"מ			ס"ב	מס' סודר	ז
					81

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג'	ש"ח	
[] ב' 2025					עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ג')		

קוד	1. תאור המסמך	מס בולים
	אגרת חוב מיום [] ביולי 2025 ; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום [] ביולי 2025.	

פרטי המלווים:

מס' זהות ¹			פרטי המלווה		סכום ההלוואה	
ס"ב	מס' סודר	ז	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")		אג'	ש"ח
7	377133	51				

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ג') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות), שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם הממשכנת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות הממשכנת (קרי, על 100% מהזכויות) לקבלת העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות). יודגש כי השעבוד יחול גם על עודפים שהבנק המלווה הסכים לשחרר כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום הממשכנת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות הממשכנת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מיומן אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות ;	

תאור הנכסים המשועבדים

"פרויקט רמות יורם נתיבות" – פרויקט בעיר נתיבות להקמת 347 יחידות דיור ב- 16 בניינים בני 5 ו- 10 קומות, מרתף תת קרקעי וכ- 300 מ"ר מסחר הממוקמים במקרקעין הידועים כגוש 39982 חלקה 8 וגוש 39985 חלקה 6-7, המצויים בשכונת "רמות יורם" בנתיבות. הזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן במישרין על ידי הממשכנת.

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצוין מסי הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת סדרה			תאריך החלטה				אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום	כ	"כ"
			2025				

	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.
☐	

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים	
לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי), ראו סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה והחברה הבת וכל תאגיד בשליטתה יהיו רשאים לשעבד את כל או כל חלק מרכושם 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 (סדרה ג').	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

שם ממלא הטופס _____ אדם מעוניין
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

או

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגבי העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצוין מס' הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגבי העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה

הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ג')

החשבון המשועבד - מוגבל עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ג')

שנחתמה בתל אביב, ביום ____ ביולי 2025

על ידי:

י.כ.ג מאי יורם יזמות בע"מ

מספר חברה _____

מרחוב _____,

(להלן: "הממשכנתא")

לטובת:

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מספר חברה 513771337

מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב

(להלן: "משמרת" או "הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח

בע"מ ("החברה"), כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה

ג')")

הואיל:

ועל פי תשקיף מדף מיום 25 ביוני 2024 (נושא תאריך 26 ביוני 2024) ודוח הצעת מדף מיום ____ ביולי 2025, החברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה ג') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')");

והואיל:

ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום ____ ביולי 2025 שטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") המצורף **כנספת א'** לאגרת חוב זו, לפיו משמרת הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

והואיל:

ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "אגרת החוב").
- 1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
- 1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה ו/או הממשכנתא בגין אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית על כל תוספותיה, לרבות ריבית פיגורים, שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) וכן כל הוצאות מימוש הנכס המשועבד, כהגדרתו להלן, לרבות ההוצאות המשפטיות (להלן: "הסכומים המובטחים").

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הממשכנת יוצרת בזאת לטובת הנאמן שעבודים כמפורט להלן:

שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ג') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות), שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם הממשכנת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות הממשכנת **(קרי, על 100% מהזכויות)** לקבלת העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו בקשר לפרויקט רמות יורם נתיבות (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות). יודגש כי השעבוד יחול גם על עודפים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום הממשכנת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות הממשכנת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות; וכן –

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות חברת הבת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפקדונות וניירות האם הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

"החשבון המשועבד" - משמעו חשבון מס' _____ בבנק _____ בע"מ סניף _____ על שם הממשכנת.

מובהר כי בעלי זכויות החתימה בחשבון המשועבד הם מורשי החתימה מטעם הנאמן ביחד עם מורשי החתימה מטעם החברה ו/או הממשכנת.

במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי, זכויות החתימה בחשבון המשועבד תהיינה של הנאמן בלבד.

כל אחד מהשעבודים הנ"ל יקראו **"הנכס המשועבד"** וביחד **"הנכסים המשועבדים"**.

4. **תחולת שטר הנאמנות**

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו אשר מצורף **כנספח א'** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **הצהרות הממשכנת**

הממשכנת מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. הממשכנת הינה במישרין הבעלים הבלעדי של כל הזכויות בפרויקט רמות יורם נתיבות לרבות העודפים.

5.2. למועד אגרת זו התקבל היתר חפירה ודיפון והיתר בניה בתנאים.

5.3. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.

5.4. הנכס המשועבד הינו בבעלותה הבלעדית של הממשכנת והינם נקיים וחופשיים ומשוחררים מכל משכון, שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב, תביעה, הליך משפטי, עיכבון, חסימה, תניית שימור בעלות, זכות קדימה, זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה ו/או כל זכות צד שלישי אחרת.

5.5. בהתאם להוראות הסכמי הליווי ושאר הסכמים ו/או התחייבויות שקיימים בין החברה לבין הבנק המלווה את פרויקט רמות יורם נתיבות, לחברה הבת זכות לקבלת העודפים מהפרויקט (בכפוף

להתקיימות תנאי הסכמי הליווי) ואין כל מניעה לרישום השעבוד לטובת הנאמן על זכות זו עפ"י כל הסכם ו/או התחייבות ועפ"י כל דין.

5.6. הממשכנת היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.

5.7. הממשכנת כשירה להתקשר באגרת חוב זו, ולהשתמש בזכויות המוקנות לה, ולבצע את ההתחייבויות המוטלות עליה, על פי אגרת חוב זו, וכי נתקבלו כל ההחלטות וננקטו כל הפעולות האחרות, הדרושות על מנת להסמיך את הממשכנת להתקשר כדין באגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה לפיה.

5.8. התחייבויות הממשכנת לפי אגרת חוב הינן חוקיות.

5.9. בכפוף לתנאי הסכמי הליווי עם הבנק המלווה אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על העברת הנכס המשועבד על-ידי הממשכנת לטובת המלווה (באמצעות נאמן הבטוחות ו/או על שמו) ו/או על שעבודו, ובפרט מבלי לגרוע מכלליות האמור, אין צורך בכל היתר ו/או אישור ו/או הסכמה נוספת כלשהי לצורך שעבוד הנכס המשועבד ו/או מימושו על ידי הנאמן.

5.10. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על משכנו ו/או שעבודו של הנכס המשועבד וכי הממשכנת זכאית לשעבד לטובת המלווה את הנכס המשועבד בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ואין כל מניעה ו/או הגבלה, בין על-פי דין, בין על-פי הסכם ובין אחרת, על התקשרותה באגרת חוב זו ו/או על ביצועה (ובכלל זה על מימוש הנכס המשועבד), והממשכנת לא תקבל על עצמה כל התחייבות, שיש בה כדי להטיל עליה מניעה ו/או מגבלה כאמור. על אף האמור מובהר, כי עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המתואמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רמות יורם נתיבות.

5.11. כי לא תיעשה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד.

5.12. כי הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.

5.13. כי לא מונה לממשכנת או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לממשכנת על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.

5.14. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות הממשכנת בקשר עם הנכס המשועבד.

5.15. ההצהרות והמצגים של הממשכנת, המפורטים בסעיף זה, יעמדו בתוקפם המלא במועד חתימת אגרת חוב זו וכל עוד אגרת חוב זו תהיה בתוקף והם מתווספים להצהרות החברה והממשכנת בשטר הנאמנות, ויראו את הממשכנת כאילו חזר על ההצהרות והמצגים האמורים גם בכל מועד עד לביטולה של אגרת חוב זו.

6. התחייבויות הממשכנת

6.1. מובהר כי הממשכנת אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד למעט לבנק המלווה (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) ולמעט כמפורט בשטר הנאמנות.

6.2. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.

6.3. חובות וזכויות הממשכנת באשר לנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

6.4. הממשכנת מוותרת בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) ("חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6,7,8,11 ו-15(א) לחוק הערבות.

6.5. הממשכנת מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שעומדים לה לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידיה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות

החוב (סדרה ג') במלואו, הממשכנת מתחייבת בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידיה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), אלא אם זכויות הממשכנת תהיינה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, אלא אם יצוין באותה תביעת חוב כי זכויות החברה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידיה בקשר לאגרות החוב (סדרה ג') (לרבות בדרך של מימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים).

6.6. הממשכנת מתחייבת לפעול בקשר עם הנכסים המשועבדים בהתאם להתחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:

6.6.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

6.6.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

6.6.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של הממשכנת שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד, וכל חלק ממנו;

6.6.4. לשלם במועדס ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;

6.6.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין;

6.6.6. להודיע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל;

6.6.7. בכפוף להוראות שטר הנאמנות לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לממש אגרת חוב זו.

6.6.8. לעשות את כל הפעולות שיידרשו על ידי הנאמן על מנת לשמר את תוקף השעבוד, היכולת לאכוף אותו ואת דרגת השעבוד.

6.6.9. לעשות שימוש בנכסים שיצטברו בחשבון המשועבד בהתאם לאמור בשטר הנאמנות בלבד.

7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד לרבות במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות וכל דין קוגנטי.

7.2. כונס הנכסים ו/או הנאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד אחר ככל שימונה לצורך מימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד או חלקם (יחד: "**בעל התפקיד**"), יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכמי הליווי, וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש השעבודים, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד הממשכנת או החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן:

א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;

- ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן ;
- ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד ;
- ד. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידיו מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל התפקיד.

8. רישום השעבוד

הממשכנת מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחה

- 9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ג') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.
- 9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה ו/או לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה ו/או הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה ו/או הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.
- 9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה ו/או הממשכנת. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.
10. הממשכנת מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על הממשכנת ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה ו/או הממשכנת באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. הממשכנת ומשמרת מצהירות כי הן רשאיות על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

י.כ.ג. מאי יורם יזמות בע"מ

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

נספח ג'

פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של הרשות לניירות ערך

פרויקט רמות יורם נתיבות	
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני	כ- 122 מ"ח
מועד תחילת הפרויקט	Q2-2025
מועד סיום הפרויקט	Q4-2027
מספר יח"ד בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו (בפילוח רבעוני)	סה"כ יחידות בפרויקט – 347 סה"כ יחידות שנמכרו נכון ליום 13 ביולי 2025 - 62
עלויות והכנסות שהתהוו (באלפי ש"ח)	עלויות שהתהוו: 83,337 הכנסות שהתהוו: -
עלויות והכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	עלויות צפויות: 279,731 הכנסות צפויות: 469,009
שיעורי רווחיות של הפרויקט	23%
המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו	שחרור עודפים החל מרבעון שני 2027
מועדי תשלום קרן וריבית של תעודות ההתחייבות	ראו סעיפים 1.1 ו- 1.3 לעיל
תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	_____
קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול הבנק (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה ו/או החברה הבת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רמות יורם נתיבות, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט רמות יורם נתיבות.
יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	ראו סעיף 7.4.3 לשטר הנאמנות.
אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה (לדוג' - דמי ניהול המשולמים לתאגיד מהפרויקט)	לא קיימת.
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים	ראו סעיף 16.8 לדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה.

מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה	
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים (לאחר ההנפקה)	ל.ר.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (נכון למועד דוח הצעת המדף)

באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	105,941
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(26,420)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	79,521
הון עצמי שהושקע	22,500
הון עצמי שטרם הושקע	20,500
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	(9,275)
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	113,246
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון שני 2027

יובהר, כי לא חל שינוי מהותי ביחס לנתונים המפורסמים בטבלה שבנספח זה לעיל לעומת כלל הנתונים שפורסמו בסעיף 16 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

הטבלה שבנספח זה לעיל כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 41 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

החברה

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

הדירקטורים

איציק תורג'מן, יו"ר הדירקטוריון

גלעד יפרח

יואל יפרח

גיל הוד

אסף מאיר יריב

רונית תהל קורן
