מגדלי הים התיכון

("החברה")

21 באוקטובר 2026

דוח הצעת מדף

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**תקנות הצעת מדף**") ועל-פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024[1] ("**תשקיף המדף**"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים בדוח זה להלן ("**דוח הצעת המדף**").

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

1. **ניירות הערך המוצעים (מספר מכרז – 1217678)**

1.1. אגרות חוב (סדרה ח')

1.1.1. עד 338,696,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה ח')**") המוצעות ב- 100% מערכן הנקוב, במסגרת מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח')[2]. שיעור הריבית המקסימאלי יעמוד על 4.89% ("**שיעור הריבית המקסימלי**").

על אף האמור בסעיף 1.1.1. זה, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 2 להלן, כמות אגרות החוב (סדרה ח') הכוללת שתצוין בהזמנות שהועברו במסגרת המכרז ("**כמות אגרות החוב (סדרה ח') הכלולה בהזמנות**"), תהיה בערך העולה על 284,826,000 ש"ח ע.נ. ("**כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית**"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תפרט במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') את כמות אגרות החוב (סדרה ח') שתונפק ואת סך העודף מעל כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית ("**סכום אגרות החוב (סדרה ח') העודף**"); (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה סכום אגרות החוב (סדרה ח') העודף (בלבד) לא תבוצע ולא ייגבו כספים בגין סכום אגרות החוב (סדרה ח') העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר הצעותיהם נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2 להלן, תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית על פי החלטת החברה לבין הנמוך מבין: (1) כמות אגרות החוב (סדרה ח') הכלולה בהזמנות או (2) כמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעת על פי דוח הצעת המדף.

לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור כמות אגרות החוב (סדרה ח') הכלולה בהזמנות עמדה על 338,696,000 ש"ח ע.נ., אזי לאור כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית, העומדת על 284,826,000 ש"ח ערך נקוב וכמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעת, יוקצה לכל מזמין אשר הזמנתו תיענה על פי תוצאות המכרז

---

[1] לנוסח תשקיף המדף, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054901), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה. יצוין, כי תוקף תשקיף המדף הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079272). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה).

[2] כפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') וכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בסעיף 4.12 להלן.

שנערך על פי הוראות סעיף 2 להלן, שיעור של כ- 84.09% מכמות אגרות החוב (סדרה ח') לגביהן הצעתן נענתה, שיעור שהינו תוצאת היחס כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית/כמות אגרות החוב (סדרה ח') הכלולה בהזמנות.

1.1.2. קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), אשר ישולמו כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום מהקרן
1	31 בדצמבר 2032	15%
2	31 בדצמבר 2033	15%
3	31 בדצמבר 2034	15%
4	31 בדצמבר 2035	15%
5	31 בדצמבר 2036	15%
6	31 בדצמבר 2037	25%
סה"כ		**100%**

1.1.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהיה מעת לעת, תשולם החל מחודש דצמבר 2026 פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2037 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2037 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תשלום הריבית הראשון**") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2037 וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה.

1.1.4. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("**תקופת הריבית**"), למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 31 בדצמבר 2026, שישולם בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון לאחר המכרז (קרי, המועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום הראשון, קרי ביום 30 בדצמבר 2026 (כולל) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס 365 ימים בשנה.

שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת, למעט לגבי תקופת הריבית הראשונה, (קרי, התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלם הסמוך אחריה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("**שיעור הריבית החצי שנתית**").

במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), תפרט החברה את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית החצי שנתית, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון בגין תקופת הריבית הראשונה, וכן מהו יום הסליקה.

לגבי כל מועד תשלום קרן או ריבית לפי העניין, אם יחול מועד התשלום כאמור ביום שאיננו יום עסקים, ידחה מועד התשלום ליום העסקים הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים והצמדה), והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

1.1.5. קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס כלשהו או למטבע כלשהו ועל פי תקנון והנחיות הבורסה, מנגנון היעדר ההצמדה לא ישונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ח').

1.1.6. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 4 להלן.

1.1.7. יובהר, כי בכל מקרה, הסך המצטבר של אגרות החוב (סדרה ח'), שתוקצינה על פי דוח הצעת המדף לציבור ולמשקיעים המסווגים, לא יעלה על סך של 285,000,000 ש"ח ערך נקוב, כפי שדורג על ידי מידרוג בע"מ ("**מידרוג**"), כמפורט בסעיף 7 להלן.

1.1.8. ביום 21 באוקטובר 2026 חתמה החברה על שטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ח') עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**" ו-"**שטר הנאמנות**", לפי העניין).

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד דוח הצעת המדף, הינם כדלקמן: מגדל צ'מפיון דרך ששת הימים 30 בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271736; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il איש קשר מטעם הנאמן הינו: דן אבנון ו/או מרב אורן עופר, דוא"ל: Bonds@hermetic.co.il.

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. למיטב ידיעת החברה, לנאמן אין כל ענין מהותי בחברה ולחברה אין כל ענין אישי בנאמן, למעט כך שהנאמן משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ו- אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

למיטב ידיעת החברה, כנגד הנאמן לא קיימים הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן. הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות בדוח הצעת המדף.

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של אגרות החוב (סדרה ח') או כדאיות ההשקעה בהם.

1.1.9. נוסחו המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'), מצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'). מובהר, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') בטל מעיקרו.

1.1.10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') (על נספחיו השונים) לבין הוראות דוח הצעת המדף, תגברנה הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח'). למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף, אין סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') לבין אלו המתוארות בדוח הצעת המדף.

1.2. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 7 להלן.

1.3. אגרות החוב (סדרה ח'), אם וככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**החברה לרישומים**").

2. אופן הצעת ניירות הערך – הצעה אחידה לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית (מספר מכרז – 1217678)

2.1. מכרז על אגרות החוב (סדרה ח')

2.1.1. אגרות חוב (סדרה ח') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות הצעה לציבור**") ב-100% מערכן הנקוב ב- 338,696 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית בשיעור ריבית מקסימאלי של 4.89% כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן ("**היחידות**" או "**יחידות ח'**"):

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח')	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידת ח'	**1,000 ש"ח**

2.1.2. התקופה להגשת הזמנות ליחידות ח' המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת המדף תחל ביום **ה', 22 באוקטובר 2026 ("יום המכרז"), בשעה 09:00 ותסתיים באותו היום בשעה 16:00**, ובלבד שחלפו שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות מאז פרסום דוח הצעת המדף ("**מועד סגירת רשימת החתימות**").

עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה כבטלות, ויחולו הוראות סעיף 8.3 להלן, בשינויים המחויבים.

2.1.3. רכז ההנפקה יהיה אוריון חיתום והנפקות בע"מ, שכתובתו אריאל שרון 4, גבעתיים ("**רכז ההנפקה**").

2.2. <u>הגשת הזמנות בשלב המכרז</u>

2.2.1. הזמנות לרכישת יחידות ח' תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת הזמנות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל חברי הבורסה או באמצעות שידור הזמנות באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית.

2.2.2. כל הזמנה שתוגש למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשים לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשים לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות ("**המועד האחרון להגשה לרכז**"). הזמנה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על-ידי החברה.

2.2.3. כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות ח' שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, שלא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי. הזמנה לרכישת יחידות שהוצע בה שיעור ריבית הגבוה משיעור הריבית המקסימאלי, יראוה כהזמנה שלא הוגשה.

2.2.4. כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות, בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המקסימלי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01% (כך ששיעור הריבית הבא בו ניתן יהיה להזמין הינו 4.88%). דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המקסימלי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. הזמנה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.2.5. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת יחידות ח' הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד של המזמין המבקש לרכוש את אגרות החוב (סדרה ח') שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של אגרות החוב (סדרה ח') שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף.

2.2.6. ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בהזמנה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל. במקרה בו יגיש מזמין הזמנה אחת או יותר לכמות יחידות גבוהה מכמות אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט

בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את ההזמנה כאילו הוגשה לרכישת כמות אגרות החוב (סדרה ח') המונפקת המקסימלית המפורטת בסעיף 1.1.1 לעיל.

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

2.2.8. הצעת אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

2.2.9. "**מזמין**" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות כמפורט בדוח הצעת המדף.

2.3. <u>הליכי המכרז</u>

2.3.1. ההזמנות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת הזמנות לרכז ההנפקה על ידי שידור ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה יועברו במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

2.3.2. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז תיפתח התיבה וייפתח המעטפות וכן יוצגו הזמנות שבכספת הווירטואלית, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.4. <u>אופן קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למזמינים</u>

כל היחידות שהזמנות לרכישתן תיעננה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף.

הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה ("**משקיעים מסווגים**" ו-"**התחייבות מוקדמת**", כהגדרת מונחים אלה בסעיף 3.1 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, ובכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה והנחיותיו הרלוונטיות, כאמור בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף, תענינה כל ההזמנות במלואן, ובמקרה כזה שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המקסימלי. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה הזמנות בגינן, לא תונפקנה.

2.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

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

2.4.2.2. הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד- תענינה במלואן.

2.4.2.3. הזמנות (לא כולל הזמנות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד- תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למזמינים שהגישו

הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בהזמנה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים כאמור).

2.4.2.4. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 להלן.

2.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.2.2 להלן ("**הפיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 3 להלן, וכל ההזמנות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

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

2.4.3.2. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד ("**הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

2.4.3.3. הזמנות (כולל הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למזמינים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שהזמנות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

2.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.32.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 8.2.2 להלן, אזי ההזמנות במכרז תענינה כדלקמן:

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

2.4.4.2. הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין לבין סך כל היחידות שהזמנות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

2.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.42.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כהגדרתו בסעיף 8.2.2 להלן, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המקסימלי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב (סדרה ח') הכלולות ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי

כאמור בסעיף 8.2.2 להלן, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.3 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כהגדרתו בסעיף 8.2.2 להלן, יחול האמור בסעיף 8.3 להלן.

2.4.7. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה ח') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה הקבוע בדוח הצעת המדף, ואגרות החוב תשאנה את שיעור הריבית שנקבע.

2.4.8. כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות ח' שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.5. <u>הודעה על תוצאות ההנפקה</u>

2.5.1. עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים לקבלת הזמנות, למזמינים, אשר הזמנותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן.

2.5.2. עד השעה 12:00 בצהריים ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.5.3. עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.6. <u>החשבון המיוחד והקצאת היחידות</u>

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

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

2.6.3. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה ח') שהזמנות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.

2.6.4. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.2 להלן, רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת ההזמנות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, ולמורשים לקבלת הזמנות (ככל שיגיעו סכומים כאמור בהתאם לדוח הצעת המדף ולפי העניין), וזאת כנגד העברת התעודות בגין אגרות החוב (סדרה ח') לחברה לרישומים.

2.6.5. באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ויחולו הוראות סעיף 8.3 להלן.

2.6.6. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה.

2.7. <u>אישור לרישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה</u>

2.7.1. בתוך 3 ימי מסחר לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף.

2.7.2. המסחר באגרות החוב יחל בסמוך לאחר רישומן למסחר.

2.8. <u>מכתבי הקצאה ותעודות אגרות החוב</u>

נענתה החברה להזמנה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למזמינים, את אגרות החוב (סדרה ח') הכלולות ביחידות שההזמנה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ח'), לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 8.2 להלן.

תעודות אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המזמין ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3. **<u>משקיעים מסווגים</u>**

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף כאמור, לגבי 284,826 יחידות ח' ניתנו התחייבויות מוקדמות ("**התחייבות מוקדמת**") לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור[3], ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 לדוח הצעת המדף ("**המשקיעים המסווגים**"), לפיה יגישו המשקיעים המסווגים באמצעות רכז ההנפקה הזמנות במכרז לרכישת יחידות ח' בשיעור הריבית ובכמויות המפורטות בסעיף 3.3 להלן.

3.2. בסעיף 3.2 זה "**חתימת יתר**" –

היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור הריבית שייקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד. על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש;

עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

---

[3] "**משקיע מסווג**" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו; כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך מוצעים בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

בסעיף 3.2 זה "**הכמות שנותרה לחלוקה**" –

כמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

במקרה וכמות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שנותרו לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה, כהגדרתה לעיל, למשקיעים המסווגים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית שייקבע במכרז לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו בשיעור ריבית כאמור.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית כפי שייקבע במכרז. במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

3.3. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות ח' המוצעות על פי דוח הצעת המדף, להגיש הזמנות לרכישת יחידות ח' בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה מהמפורט לצד שמו כדלקמן:

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות[4]
1	HAZAVIM BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.81%	4,000	-
2	א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	4.69%	5,500	-
3	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.85%	3,500	-
4	איילון פתרונות פיננסיים (2004) בע"מ	מנהל תיקים	4.81%	18,675	-
5	איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4.82%	45,370	-
6	אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.75%	3,000	-
7	אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.80%	4,000	-
8	אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.85%	3,000	-
9	אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.88%	2,500	-
10	אלטשולר - שחם ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4.88%	21,940	-
11	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	4.78%	4,560	-
12	אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	4.80%	15,026	-

[4] פירוט הגופים הקשורים למשקיע שהם בעלי זיקה להנפקה ותיאור הקשר ביניהם.

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות[4]
13	ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.78%	6,000	-
14	ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.88%	5,000	-
15	ג'יירו ש.מ.ו.נ.ה	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.80%	3,000	-
16	הפניקס חח"י קופה מרכזית לקצבה בע"מ בניהול איילון פתרונות	קופת גמל / קרן פנסיה	4.81%	3,000	-
17	ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.80%	1,500	-
18	ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.82%	1,000	-
19	ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.85%	1,000	-
20	ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.80%	1,500	-
21	ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.82%	1,000	-
22	ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.85%	1,000	-
23	חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.81%	2,000	-
24	חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.87%	1,500	-
25	מגדל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו (*)	חברת ביטוח	4.89%	31,267	-
26	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל (*)	חברת ביטוח	4.89%	39,085	-
27	מור גמל ופנסיה בע"מ (*)	קופת גמל / קרן פנסיה	4.86%	5,000	-
28	מיטב ניהול תיקים בע"מ עבור קופות ענפיות	מנהל תיקים	4.81%	45,148	-
29	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	4.82%	1,755	-
30	קבוצת לג'נדרי בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.89%	1,000	-
31	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4.58%	3,000	-
-	**סה"כ**	**-**	**-**	**284,826**	**-**

(*) משקיעים מסווגים שהינם בעלי עניין בחברה. בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים שהינם בעלי עניין לרכישת 75,352 יחידות ח' המהוות כ- 26% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

יצוין כי לא ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים למפיצים המפורטים בסעיף 10.1 שלהלן.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "**התחייבות מוקדמת**".

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור וכן כמפורט בסעיף 3.23.2 לעיל.

3.5. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות ח' בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת המדף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין, ללא זכאות לעמלת התחייבות מוקדמת.

3.6. לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת יחידות ח' המהוות כ- 84.09% מסך יחידות ח' המוצעות לציבור במסגרת המכרז על שיעור הריבית.

3.7. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.85% בגין היחידות ביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, כמפורט לעיל.

3.8. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להקטין את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהתקבלה בידי רכז ההנפקה לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

3.9. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום הסליקה הראשון לאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד, כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל.

4. **<u>עיקרי תנאי אגרות החוב (סדרה ח')</u>**

<u>אגרות החוב (סדרה ח')</u>

4.1. לפרטים בדבר תשלום ריבית פיגורים, ראו סעיף 5.5 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח').

4.2. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') יכול שיותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') וכן בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, והכל כמפורט בנספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

4.3. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ביום 24 ביוני לתשלומים הקבועים ליום 30 ביוני וביום 25 בדצמבר לתשלומים הקבועים ליום 31 בדצמבר.

4.4. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') או מכתבי ההקצאה לידי החברה במועד התשלום, במשרדה הרשום או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.5. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 1.1 לעיל.

<u>עיקרי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')</u>

4.6. <u>התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקה</u>

לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות התחייבויות פיננסיות, ובכלל זה מגבלה על חלוקה, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

4.7. <u>הקצאת אגרות חוב נוספות</u>

לפרטים בדבר הקצאה אפשרית של אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

4.8. בטחונות

התחייבויות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ח') אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') נכללו מגבלות על החברה ביחס ליצירת שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי). לפרטים ראו סעיף 6.20 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח').

4.9. רכישת אגרות חוב על ידי החברה

לפרטים אודות האפשרות לרכישת אגרות חוב (סדרה ח') על ידי החברה, ראה סעיף 4 לשטר הנאמנות המצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

4.10. פדיון מוקדם

לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף.

לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 8.1 לשטר הנאמנות המצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

4.11. עילות לפירעון מיידי

לפרטים אודות העילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות המצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

4.12. מנגנון התאמה בשיעור הריבית

לפרטים אודות מנגנון התאמת ריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או בשל ירידה בדירוג, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף.

4.13. <u>טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות</u>

להלן פירוט תמציתי של מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות המצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת המדף:

4.13.1. **תניות חוזיות ובטחונות:**

	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	6.20	החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, אין ולא תשעבד בשעבוד שוטף (שעבוד צף) את כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, (וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על אחד או יותר מנכסיה) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים להלן: א. החברה תקבל לכך את הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב; **או** ב. ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף א. לעיל או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות של שבעה (7) ימי עסקים עובר ליצירת השעבוד השוטף כאמור לטובת צד שלישי כלשהו או מספר צדדים שלישיים, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בבד ובבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף בדרגה שווה, פרי- פסו על- פי היחס בין חובות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי, כפי שאלו יהיו מעת לעת, שיישאר רשום כל הזמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה לפי המוקדם. למען הסר ספק, התחייבות החברה כאמור בסעיף זה, לא תמנע מהחברה לשעבד, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרך ודרגה שהיא, לטובת מי תמצא לנכון, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב ו/או מהנאמן: (א) בשעבודים קבועים נכסים ו/או זכויות שלה, לרבות אך לא רק, שעבוד קבוע על נכסים חדשים שתרכוש (שסל"ן); (ב) שעבוד קבוע ו/או שוטף על נכסים ספציפיים אחד או יותר של החברה; (ג) לשעבד ו/או למשכן זכויות עתידיות של החברה לקבל	כן

	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?
		כספי פקדונות מדייר עתידי להבטחת החזר פיקדון לדייר באותה יחידת דיור ו- (ד) לשעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את המקרקעין של בתי הדיור המוגן, כולם או חלקם, לרבות אך לא רק, לצורך הבטחת השבת כספי הפיקדון מדייריה. יובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי להגביל חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה מליצור כל שעבוד (לרבות קבוע או שוטף) על נכסיהם ו/או זכויותיהם, כולם או חלקם, קיימים או עתידיים, מכל דרגה שהיא, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרך שהיא ללא קבלת הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות.	
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	1 לנספח 6.2	ראה פירוט בסעיף 4.13.3 להלן	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	6.18.1 ו- 6.18.3	1. החברה התחייבה, ככל שהדבר בשליטתה, כי אגרות החוב יהיו במעקב דירוג על ידי חברת דירוג. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג. 2. ככל שאגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, תמסור על כך החברה הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד הפסקת הדירוג כאמור, בצירוף נימוקים, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדורגות, והיא מתחייבת במקרה בו לאחר הפסקת הדירוג אגרות החוב אינן מדורגות על ידי אף חברה מדרגת, לפעול לקבלת דירוג מחברה מדרגת אחרת תוך 60 ימים ממועד הפסקת דירוג מהחברה המדרגת.	כן
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	סעיף 6.18.2 לשטר הנאמנות קובע כי החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת לכל אורך חיי אגרות החוב, ואולם במקרה בו תחליף החברה את החברה המדרגת, גם במקרה בו אגרות החוב ידורגו על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת החברה המדרגת כאמור, ותציין בהודעתה את הסיבות להחלפת החברה המדרגת.	ל.ר.

	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים	ל.ר.	לא
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	2 לנספח 6.2	החברה מתחייבת שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("**חלוקה**"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו במועד החלוקה או מיד לאחריה יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (1) ההון העצמי המאוחד יפחת מ-950 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים אחרונים שפורסמו; (2) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 1 לנספח 6.2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (3) מתקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר הנאמנות או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות; (4) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר זה; ו-(5) מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות.	כן
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	6.22	בכל עת שבו החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 בנספח 6.2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, היא וכן כל חברה מאוחדת שלה (להלן בסעיף זה: "**הישויות**") לא יתקשרו בעסקאות חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עם בעל השליטה בה או עסקאות חריגות עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של מי מהישויות עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטת מי מהם, לעניין קבלת שירותים בידי מי מהישויות או נתינת שירותים למי מהן, וכן אם הוא גם נושא משרה במי מהישויות – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד במי מהישויות ואינו נושא משרה במי מהישויות – באשר להעסקתו במי מהישויות, אלא אם תתקבל לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש באסיפה בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת. למרות האמור לעיל, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) כל עסקה שתמורתה תשולם לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, בדרך של הקצאת מניות נוספות בחברה בלבד (לרבות בדרך של	כן

	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?
		הקצאת אופציות לרכישת מניות החברה) וכן המרת הלוואת בעלים להון מניות של החברה ו/או הארכת מועד פירעונה של הלוואת בעלים בתנאים זהים או משופרים (מבחינת החברה), וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות בהתאם לסעיף זה; (ב) העמדת כספים לחברה/השקעה בהון החברה בתמורה למניות החברה או בתמורה לכל מכשיר הוני אחר שאינו חוב, לרבות הנפקת שטרי הון; (ג) העסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000; (ד) התקשרות מי מהישויות בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה ו/או קרובו, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יחול לאחר מילוי מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב; (ה) אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ו) הענקת כתבי שיפוי ו/או פטור לבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, המכהנים כנושאי משרה, בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ז) התקשרות בפוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לרבות אלה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או אלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לרבות הארכה של פוליסות קיימות והתקשרות בפוליסות עתידיות, בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ח) הארכת תוקף של הסכמים עם בעל השליטה בחברה או עם קרובו של בעל השליטה או עם מי שלבעל השליטה עניין אישי בו, שהינם בתוקף ערב אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ובלבד שלא יחול בהם כל שינוי; (ט) הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרויות ו/או זכויות שהינן בתוקף ערב אי עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות, באותם תנאים ו/או בתנאים טובים יותר לחברה; (י) העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) לרבות באמצעות חברה קשורה, לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה, ללא תמורה כספית מצד החברה; (יא) שחרור בעלי שליטה ו/או בעלי עניין מערבויות שניתנו לטובת צדדים שלישיים בקשר עם נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות שבבעלותה, במישרין או בעקיפין, ו/או לטובת דיירים בפרויקטים של החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה ובלבד ששחרור ערבויות כאמור (שאינן במסגרת מימון מחדש של הלוואת קיימות) לא יעשה כנגד נטילת התחייבויות פיננסיות נוספות של החברה, לרבות מתן ערבויות.	
מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	3 ו-4 לנספח 6.2	קיימות התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכן התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב.	לא

4.13.2. **<u>עילות לפירעון מיידי</u>**

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/ חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	9.1.1	-
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	9.1.25	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	9.1.2 ו-9.1.14	אם החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	9.1.16	(א) אם נושה כלשהו ו/או מספר נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) ו/או של חברה מאוחדת העמיד לפירעון מיידי חוב מהותי, (כהגדרת מונח זה להלן), ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים; לעניין זה - חוב ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב כחוב מהותי או (ב) אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי.
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	9.1.21	אם דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב, יפחת מדירוג Baa3 או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת. במידה שהחברה תדורג על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי סעיף זה בלבד, הדירוג הנמוך מבניהם יהיה הדירוג הקובע.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	9.1.15	-

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	9.1.10	אם יוטל עיקול, או ימומש שעבוד, על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר או יבוטל מימוש השעבוד בחלוף 45 ימים ממועד הטלת העיקול או מימוש השעבוד. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	9.1.3	החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או מיד לאחר המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	9.1.22	אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	9.1.2	אם החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	9.1.19	1. החברה לא תבצע מיזוג[5] ללא קבלת אישור מראש באסיפה רגילה, בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירו החברה והישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן וכן לא תתחסל, לא תהיה צד לשינוי מבנה, ולא תקבל החלטה בדבר פירוק מרצון ; 2. החברה לא תהיה צד למיזוג מהותי[6], לא תרכוש, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של רכישת מניות תאגיד אחר), התחייבויות וחובות מהותיים[7], אלא אם החברה ולפי העניין - החברה המתמזגת האחרת, מסרו למחזיקי אגרות החוב את הנמקות דירקטוריון החברה לעסקה, וכן הצהירו והתחייבו כלפי מחזיקי איגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני
מכירת רוב נכסי המנפיק		
התבצע שינוי בעיקר תחום הפעילות של החברה		

[5] לעניין זה, "**מיזוג**" משמעו - העברה של כלל הנכסים והחיובים של תאגיד ("**תאגיד היעד**") לתאגיד אחר ("**התאגיד הקולט**"), בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת.

[6] לעניין זה, "**מיזוג מהותי**" משמעו - מיזוג, בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת, אשר כתוצאה ממנו יתקיימו הפרמטרים אשר בהתקיימם קמה חזקה בדבר מהותיות המיזוג לפי פרק ג1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

[7] לעניין זה, "**התחייבויות וחובות מהותיים**" משמעם - התחייבויות וחובות אשר ערכם בדוחות הכספיים עולה על 20% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים. למען הסר ספק, התחייבויות כלפי דיירים לא ייחשבו לעניין זה כהתחייבויות וחובות מהותיים.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
		מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג המהותי לא יהיה ביכולתה של החברה או של החברה המתמזגת האחרת, לפי העניין, לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן, ובכלל זה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת כאמור בשטר הנאמנות. 3. החברה לא תתקשר בעסקה למכירה, העברה או המחאה של כלל פעילותה או של כלל נכסיה, או של רוב נכסיה ולא תבצע עסקה כאמור וכן לא תבצע שינוי מהותי בעסקיה. למרות האמור לעיל, מכירה של כל הנכסים או רוב הנכסים, לא תיחשב הפרה, ובלבד שעל פי הודעת החברה כפי שתיכלל בדיווח מיידי יצוין כי מלוא התמורה נטו מיועדת לרכישת נכסים או השקעות נוספות, לרבות השקעות בחברות מאוחדות, והכל בתחום פעילותה של החברה, ו/או בתחומי פעילות נוספים שהחברה תיכנס אליהן במהלך חיי אגרות החוב, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
מתן צו פירוק קבוע/מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	9.1.8 ו- 9.1.9	1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 6.19 לשטר הנאמנות והתקיימו כל תנאי סעיף 6.19 לשטר הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן כהגדרת מונח זה בהוראות חוק חדלות פירעון. 2. אם לחברה יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק זמני, או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה לרבות על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על החברה, והצו או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת החלטה, 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.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	9.1.10 ו- 9.1.11	1. אם יוטל עיקול, ימומש שעבוד, על כל נכס מהותי, והעיקול לא יוסר או יבוטל מימוש השעבוד בחלוף 45 ימים ממועד הטלת העיקול או מימוש השעבוד. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. 2. אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור והפעולה לא תבוטל, בתוך 45 ימים ממועד ביצועה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל ממועד סביר)	9.1.7	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על נכס מהותי או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על החברה על נכס מהותי, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או לנאמן זמני אשר לא נדחו או בוטלו תוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי או כל צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון על נכס מהותי או ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. 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	9.1.15	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק נ"ע	9.1.24	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	-	-
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	9.1.12	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או הוגשה בקשה על ידי החברה לצו פתיחת הליכים אם יינתן איזה מהצווים כאמור או אם החברה תגיש בקשה פשרה או הסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או על פי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג אם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018	9.1.13	אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018		
הבורסה השעתה/ מחקה את המסחר באג"ח	9.1.4 ו- 9.1.6	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה וכן אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	9.1.23	במקרה של הרחבת סדרה בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	-	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	-	-
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	-	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	9.1.7 ו- 9.1.9	ראה פירוט לעיל.
הפסקת דירוג	9.1.20	אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה. יובהר, כי סיום ההתקשרות עם חברת הדירוג עקב מחלוקת ביחס לתנאי ההסכם בין החברה לחברת הדירוג יחשב מסיבות שהינן בשליטת החברה.
הפרת איזו מהמגבלות על חלוקה	9.1.18	ראה פירוט לעיל.
אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות	9.1.17	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.13.3 להלן במשך 2 רבעונים קלנדריים רצופים.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
אי נכונות מצגים	9.1.22	החברה תפר בהפרה יסודית תנאי מהתנאים ו/או מההתחייבויות הכלולים בשטר הנאמנות ו/או אגרת החוב, ובכלל זה, התברר כי מצג מהותי ממצגי החברה כפי שניתן בשטר הנאמנות ו/או באגרת החוב אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.

בסעיף 4.13.2 זה בלבד (אלא אם צוין באופן מפורש אחרת):

"**חוב מהותי**" משמעו: חוב פיננסי או מספר חובות פיננסים במצטבר אשר ערכם בדוחות הכספיים של החברה עולה על 5% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחות כספיים.

"**חוב פיננסי**" משמעו: כל חוב לתאגיד בנקאי או כל חוב לגוף שעיסוקו מתן הלוואות וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר. על אף האמור, סכומים שיועמדו על ידי שותפים עסקיים במסגרת שיתופי פעולה עם החברה ו/או חברות בת שלה, אשר מטרתם היא העמדת הון אך משיקולים עסקיים הועמדו על ידי השותפים ו/או החברה, לחברות הקבוצה כהלוואות - לא ייחשבו כחוב פיננסי.

"**נכס מהותי**" משמעו: נכס או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה על 35% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

"**רוב הנכסים**" או "**רובם**" משמעו- נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, אשר ערכם עולה על 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

"**שינוי מהותי בעסקים**" משמעו– שינוי אשר בעקבותיו עיקר פעילותה (מעל 50%) של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יהיה בתחום הקשור לדיור מוגן וכן פעילות שמהותה העיקרית היא מתן שירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

4.13.3. **<u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>[8]:**

אמות מידה	קיים (מס' סעיף בשטר) /לא קיים	פירוט אמת המידה
ההון העצמי המאוחד של החברה	1א. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-850 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP	1ב. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%. "**חוב פיננסי נטו**" – כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה והכול בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.
אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה	1ג. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

יובהר, כי התיאור בסעיף 44 זה לעיל, הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'), המצורף כ<u>נספח א'</u> לדוח הצעת המדף. מובהר כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות לאגרות

[8] לעניין השלכות שיני בתקינה חשבונאית ו/או שינוי רגולטורי בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, ראה סעיף 3ט. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

חוב (סדרה ח׳) בטל מעיקרו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח׳) (על נספחיו השונים) לבין הוראות דוח הצעת המדף, תגברנה הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח׳). למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף, אין סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח׳) לבין אלו המתוארות בדוח הצעת המדף.

5. **מיסוי**

אגרות החוב (סדרה ח') המונפקות על פי דוח הצעת המדף מונפקות לראשונה בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

לפרטים נוספים אודות השלכות המיסוי בגין אגרות החוב (סדרה ח') ושיעור הניכיון במקרה של הרחבת סדרה, ראה **נספח ב'** לדוח הצעת המדף.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ח'). ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף על נספחיו, בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ח') הינן כלליות, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק ואינן באות במקום ייעוץ מקצועי אינדיבידואלי על ידי מומחים, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דוח הצעת המדף לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס שיחולו עליו, בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

6. **הימנעות מעשיית הסדרים**

6.1. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות-הערך שרכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות-ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג', הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.16.1 לדוח הצעת המדף.

6.3. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג', שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

6.4. התחייבות הדירקטורים כאמור לעיל תעמוד בתוקפה כל עוד הם מכהנים כדירקטורים בחברה.

7. **דירוג אגרות החוב (סדרה ח')**

ביום 6 באוקטובר 2026 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') בהיקף של עד 200,000,000 ש"ח ע.נ..

ביום 21 באוקטובר 2026 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), בהיקף של עד 285,000,000 ש"ח ע.נ. וזאת חלף סכום של 200,000,000 ש"ח ע.נ. שדורג קודם לכן.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים מימים 6 באוקטובר 2026 ו- 21 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-15-090807 ו-2026-15-095266, בהתאמה), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

הסכמת מידרוג להכללתה בדוח הצעת המדף מצורפת כ**נספח ג'** לדוח הצעת המדף.

8. **היתרים ואישורים**

8.1. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

8.2. רישום אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

8.2.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח') לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

8.2.2. הפיזור המזערי הנדרש באגרות חוב (סדרה ח') יהיה של 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות של 200,000 ש"ח לפחות.

לעניין זה, "**מחזיק**" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש על פי סעיף זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

אגרות החוב (סדרה ח') דורגו על ידי מידרוג בדירוג A2 Stable, כמפורט לעיל, ועל כן, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

8.3. ככל ולא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת המדף, אגרות החוב (סדרה ח') לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר בבורסה, לא יגבו כספים מהמזמינים בגין ההצעה, ולא יהא כל תוקף להצעת אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת המדף ו/או לשטר הנאמנות ולא תעמודנה למזמינים כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

ככל שהופקדו כספים בחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.62.6 לעיל) בגין אגרות חוב (סדרה ח') שהצעות לרכישתן נתקבלו - יוחזרו הכספים למזמינים (בצירוף פירות שנצברו בגינם, ככל שנצברו), ובניכוי מס כדין ככל וחל, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה על ביטול ההנפקה.

יובהר, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להנפיק אגרות החוב (סדרה ח') חדשות, בין בתנאים דומים ובין בתנאים שונים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שהנפקתן בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת מדף ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

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

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

9. **<u>תשלום אגרה</u>**

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 ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

10. **<u>תמורת ההנפקה</u>**

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחה שכל יחידות אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה, בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ- 284,826 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת	כ- 282,405 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות הפצה והוצאות אחרות	כ- 1,500 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- 280,905 אלפי ש"ח

אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("**אוריון**"), ברק לאומי חיתום בע"מ, מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ, יוניקורן קפיטל בע"מ ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף ("**המפיצים**"). עבור שירותיהם, יקבלו המפיצים עמלת ניהול והפצה בשיעור של 0.2% מהיקף הגיוס בפועל, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים לעמלת הצלחה בשיעור מקסימאלי של 0.1% מהיקף הגיוס בפועל, בתוספת

מע"מ כדין ("**עמלת המפיצים**"). עמלת המפיצים תחולק בין המפיצים על-פי שיקול הדעת של החברה יחד עם אוריון, ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז הנפקה בסך של 35 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

10.2. לעמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראה סעיף 3.7 לדוח הצעת המדף.

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

10.4. נכון למועד דוח הצעת המדף, בכוונת החברה להשתמש בתמורת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף לצורך מימון פעילותה השוטפת, ובכלל זה לצורך מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים כפי שיחליט דירקטוריון החברה מעת לעת. בתקופת הביניים שבין מועד השלמת ההנפקה ועד למועד בו ייעשה שימוש בתמורת ההנפקה בהתאם לאמור לעיל, ולמעט אם החברה תהיה זקוקה לסכומים מתמורת ההנפקה לצורך פעילותה השוטפת, תפקיד החברה את תמורת ההנפקה ופירות ההשקעה בגינן בחשבון בנק של החברה והם ינוהלו בהתאם לנוהלי החברה באפיקים סולידיים, כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או אג"ח קונצרניות מדורגות, מניות, מק"מ וכיו"ב, כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי החלטת דירקטוריון החברה, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה.

11. <u>פירוט בדבר שינויים וחידושים מהותיים מיום פרסום תשקיף המדף ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף</u>

לא חלו כל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, מיום פרסום תשקיף המדף ביום 30 במאי 2024 ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף, למעט אלה שפורטו בדיווחיה התקופתיים, הרבעוניים והמיידיים של החברה. דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לתקנות הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המיידיים, הרבעוניים והתקופתיים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: https://maya.tase.co.il/.

12. <u>מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר</u>

בהתאם לתקנה 4א לתקנות הצעת מדף, מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה בדוח הצעת המדף (לרבות בדרך של הפניה) של חוות הדעת ודוחות הסקירה על הדוחות הכספיים של החברה שניתנו על ידם, ניתנו במכתבי הסכמה מראש אשר צורפו באופן שוטף לדוחותיה התקופתיים והרבעוניים של החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף.

13. <u>חוות דעת משפטית</u>

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

BARNEA

Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices ברנע ג'פה לנדה ושות' משרד עורכי דין
58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel www.barlaw.co.il 6777016 הרכבת 58, תל-אביב
email: mail@barlaw.co.il fax. +972.3.6400.650 פקס. tel. +972.3.6400.600 טל.

21 באוקטובר 2026

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

הנדון: דוח הצעת מדף מיום 21 באוקטובר 2026 להנפקה ורישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ח') ("דוח הצעת המדף ו- ניירות הערך המוצעים", לפי העניין) של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024[9] ("**תשקיף המדף**"), ולדוח הצעת המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

עמרי אורן, עו"ד דוד סימסה, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

---

[9] יצוין, כי תוקף תשקיף המדף הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 (כאמור בדוח מיידי שפרסמה החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079272), המובא בדוח זה כהכללה על דרך ההפניה).

חתימות

<u>החברה</u>

מגדלי הים התיכון בע״מ _____

<u>חברי הדירקטוריון</u>

מוטי קירשנבאום, יו״ר הדירקטוריון _____

בוריס לוין, סגן יו״ר הדירקטוריון _____

יאיר סרוסי, דירקטור _____

יוסף שטיינמן, דירקטור _____

הילה אמסטרדם, דירקטורית _____

שמואל כהן, דירקטור _____

שחר עקה, דירקטור _____

נורית שיאון, דירקטורית חיצונית _____

דן ללוז, דירקטור חיצוני _____

נספח א' – שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')

שטר נאמנות

שתאריכו, יום 21 בחודש אוקטובר של שנת 2026

בין: **מגדלי הים התיכון בע"מ**
מספר חברה: 51-271948-5
מרחוב דרך הים 5, גני תקווה
טלפון: 073-2266411, פקס': 073-2266410
("**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן: **הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**
מספר חברה: 51-070519-7
מרחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק
טלפון: 03-5544553, פקס': 03-5271736
("**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל: וביום 30 במאי 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף, נושא תאריך 31 במאי 2024[1] ("**תשקיף המדף**"), על-פיו עשויה החברה להנפיק בעתיד באמצעות דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ח');

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל בשנת 1975 לפי פקודת החברות, אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, בהתאם לדרישות כל דין, ובפרט עפ"י דרישות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

והואיל: והנאמן הצהיר, כי אין מניעה על-פי חוק ניירות ערך או כל דין אחר או כל הסכם אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב ועומד בהן;

והואיל: וביום 6 באוקטובר 2026, הודיעה מידרוג בע"מ על מתן דירוג "A2 Stable" לאגרות החוב (סדרה ח');

והואיל: ביום 24 בספטמבר 2026, החליט דירקטוריון החברה לאשר באופן עקרוני הנפקה לציבור של אגרות החוב (סדרה ח') אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

והואיל: ושטר הנאמנות מהווה שטר נאמנות פרטני לאגרות החוב (סדרה ח'), קובע באופן בלעדי וממצה את תנאי אגרות החוב כפי שהם באים לידי ביטוי בשטר הנאמנות להלן וכפי שיובאו לידי ביטוי בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה בקשר עם הצעת אגרות החוב (סדרה ח'); הוראות שטר הנאמנות חלות ביחס לאגרות חוב (סדרה ח') בלבד ולא יחולו לגבי סדרות אחרות של אגרות חוב אותן רשאית החברה להציע מכוח תשקיף המדף;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, הכל כפוף ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות;

---

[1] לנוסח תשקיף המדף, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054901), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה. יצוין, כי תוקף תשקיף המדף הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079272). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה).

והואיל: והנאמן בדק את שאלת קיומו של ניגוד עניינים בין כהונתו של הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לבין כהונתו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), של אגרות החוב (סדרה ו') ושל אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור אותן הנפיקה החברה והוא הגיע לכלל דעה, כי לא קיים ניגוד עניינים למינויו ולתפקידו כנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח');

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והחברה מצהירה, כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר הנאמנות וכן, כי התקבלו כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות;

והואיל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב במסגרת שטר הנאמנות את ההוראות והתנאים הייחודיים לאגרות החוב (סדרה ח') אשר בכוונת החברה להציע כאמור לעיל ולהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1 המבוא לשטר הנאמנות, התוספות לו והנספחים המצורפים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר הנאמנות לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 כל האמור בשטר הנאמנות בלשון רבים אף יחיד הם במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה הוא במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד הוא במשמע, והכל כשאין בשטר הנאמנות הוראה אחרת מפורשת.

1.4 בכל עניין שלא נזכר בשטר הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שלא ניתן להתנות עליהן לבין שטר הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שלא ניתן להתנות עליהן. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח ההצעה ו/או בדוח ההצעה הראשונה בקשר לשטר הנאמנות ו/או אגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה אין כל סתירה כאמור.

1.5 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו (לרבות "התנאים הרשומים מעבר לדף" שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה אין כל סתירה כאמור.

1.6 בכל מקום בשטר הנאמנות בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

1.7 בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר הנאמנות, כללי הבורסה יגברו, ומועדי הפעולה ייקבעו בהתאם לכללי הבורסה.

1.8 בשטר הנאמנות ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, כמפורט להלן:

1.8.1 "**אגרות החוב (סדרה ח')**" או "**אגרות החוב**": אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, שתונפקנה על פי תשקיף מדף של החברה באמצעות דוחות הצעת מדף

ו/או במסגרת הנפקה פרטית ו/או בכל דרך אחרת אשר יהיה ניתן להציע ניירות ערך ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו.

1.8.2 "**אסיפה**" או "**אסיפת מחזיקי אגרות החוב**": אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, לרבות אסיפת סוג.

1.8.3 "**אסיפת מחזיקים נדחית**": אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה הואיל ולא נכח בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מנין חוקי.

1.8.4 "**אסיפה מיוחדת**": אסיפת מחזיקי אגרות החוב בה נכחו בעצמם או על ידי באי כוחם, 2 מחזיקים או יותר של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (סדרה ח') במועד הקובע לאסיפה או אסיפת מחזיקים נדחית של אסיפה כאמור בסעיף זה, שנכחו בה בעצמם או על ידי באי כוחם 2 מחזיקים או יותר של לפחות 20% מן היתרה האמורה.

1.8.5 "**אסיפה רגילה**": אסיפת מחזיקי אגרות החוב בה נכחו בעצמם או על ידי באי כוחם, 2 מחזיקים או יותר של לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (סדרה ח') במועד הקובע לאסיפה או אסיפת מחזיקים נדחית של אסיפה כאמור בסעיף זה, שנכחו בה בעצמם או על ידי באי כוחם כל מספר משתתפים שהוא.

1.8.6 "**בורסה**": הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1.8.7 "**דוח הצעת מדף**" או "**דוח ההצעה**": דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו על-פי תשקיף מדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

1.8.8 "**דוח ההצעה הראשונה**": דוח הצעת מדף שעל-פיו תוצענה לראשונה אגרות החוב.

1.8.9 "**דו"ח מיידי**": כמשמעותו בסעיף 36 לחוק.

1.8.10 "**דוחות כספיים**": דוחות כספיים מאוחדים של החברה אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

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

1.8.12 "**החלטה מיוחדת**": החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ב- 2/3 לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית, למעט הנמנעים.

1.8.13 "**החלטה רגילה**": החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית, למעט הנמנעים.

1.8.14 "**חברת דירוג**" או "**חברה מדרגת**": מידרוג בע"מ או כל חברה מדרגת אחרת כהגדרת מונח זה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014.

1.8.15 "**חברה לרישומים**": החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה, מעת לעת, ובלבד שניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים.

1.8.16 "**חוק החברות**": חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

1.8.17 "**חוק חדלות פירעון**": חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

1.8.18 "**יום מסחר**": יום בו מתנהל מסחר בבורסה.

1.8.19 "**יום עסקים**": כל יום בו פתוחים רוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

1.8.20 "**מגנ"א**": מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך.

1.8.21 "**מחזיק**" או "**מחזיק אגרות החוב**": כהגדרת המונחים "מחזיק" ו"מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק.

1.8.22 "**מרשם**": מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

1.8.23 "**נאמן**": הנאמן הראשון, כהגדרת מונח זה להלן, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

1.8.24 "**נאמן ראשון**": הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, אשר יכהן כנאמן עד למועד הקבוע בסעיף 3.3.1 לשטר הנאמנות.

1.8.25 "**נושא משרה**": כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

1.8.26 "**נציגות דחופה**": כמפורט בנספח 1.8.26 לשטר הנאמנות.

1.8.27 "**קודקס הרגולציה**": קודקס הרגולציה - עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר ותחילתו ביום 10 ביוני 2014, כפי שיעודכן מעת לעת או לפי כל חוזר אחר או מסמך אחר כפי שייקבע על ידי רשות מוסמכת[2].

1.8.28 "**קרן**": הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

1.8.29 "**שליטה**": כהגדרת מונח זה בחוק.

1.8.30 "**שטר הנאמנות**": שטר זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.8.31 "**תעודת אגרת החוב**": תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מצורף כתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

1.8.32 "**תקנות הדוחות**": תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

[2] https://www.gov.il/he/pages/information-entities-codex?chapterIndex=5

2. **הנפקת אגרות החוב; תנאי ההנפקה; דרגה שווה**

2.1 החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח ההצעה הראשונה, אגרות חוב בתנאים המפורטים ב**נספח 2.1** לשטר הנאמנות.

2.2 החברה תהא רשאית או חייבת, לפי העניין, לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

2.3 אגרות החוב תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.4 שטר הנאמנות יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על-ידי החברה לראשונה.

2.5 מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו כאמור בסעיף 3.2 להלן.

3. **מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן; סמכויות הנאמן**

3.1 **מינוי הנאמן**

החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

היה והנאמן הראשון ו/או הנאמן, לפי העניין, הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.2 **כניסה לתוקף של הכהונה;**

הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר הנאמנות יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות בטל מעיקרו, מבלי שלמי מהצדדים לשטר הנאמנות תהא טענה כלשהי כנגד הצד האחר.

3.3 **תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין**

3.3.1 הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.2 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (בהחלטה רגילה) אישרה את המשך כהונתו של הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שנקבעה בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

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

3.3.3 המחזיקים ב- 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים ב- 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות, ברוב של 75% מיתרת הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות (ולא הערך הנקוב המיוצג באסיפה) לרבות ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב- 10% 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 סעיף 3.3.3 זה.

3.3.4 על אף כל דבר הקבוע בסעיף 3 זה, על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעה, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות החוק.

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

3.4 **<u>תפקידי הנאמן</u>**

3.4.1 בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים ב**<u>נספח 3</u>** לשטר הנאמנות.

3.5 **<u>סמכויות הנאמן</u>**

3.5.1 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר הנאמנות.

3.5.2 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

3.5.3 הנאמן, ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר הנאמנות לפי שיקול דעתו, או בהתאם להחלטת אסיפה.

3.5.4 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יתערב באיזה צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

3.5.5 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

3.5.6 הנאמן רשאי לתת הסכמתו או אישורו לכל בקשה לבית משפט הבאה לפי דרישתו של מחזיק אגרות החוב, והחברה תשפה את הנאמן עבור כל ההוצאות הסבירות שנגרמו על ידי בקשה כזו ומפעולות שנעשו כתוצאה ממנה או בקשר איתה בכפוף להצגת אסמכתאות לכך.

3.5.7 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים כמפורט בשטר הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין.

3.5.8 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 23 לשטר הנאמנות.

4. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי מחזיק קשור</u>**

4.1 החברה, בכפוף לכל דין, שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב בכל מחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו על פי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), בלי לפגוע בחובת הפירעון של יתרת אגרות החוב שבמחזור כמפורט בשטר הנאמנות. במקרה של רכישה כזו על-ידי החברה, תודיע על כך החברה בדו"ח מיידי. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב כאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

4.2 אגרות החוב שתירכשנה על-ידי החברה תפקענה מייד עם רכישתן, תתבטלנה ותימחקנה מן המסחר בבורסה בכפוף לכללי הבורסה, תבוטלנה על ידי החברה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. החברה תפנה באמצעות חברה לרישומים למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב שנרכשו כאמור.

4.3 חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או קרובו כהגדרת מונח זה בחוק החברות ו/או תאגיד בשליטת מי מהם במישרין ו/או בעקיפין, או מי מטעמם אך למעט החברה עצמה (אשר לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לעיל) ("**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור, בכל עת ומעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה, את אגרות החוב. החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים שבשליטתה (שליטה לעניין זה החזקה של לפחות 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של התאגידים האמורים) לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הונית, הלוואה, ערבות, או בכל דרך אחרת כפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים כאלה ובכפוף לכל דין. ככל שהחברה תעמיד אמצעים משלה כאמור, במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, אגרות חוב שנרכשו על ידי חברת הבת כאמור ייפרעו אך ורק לאחר פירעון יתרת אגרות החוב לשאר מחזיקי אגרות החוב. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור, תמסור החברה דוח מיידי על כך. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור, תיחשבנה נכס של המחזיק הקשור, ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה. החזקותיו של מחזיק קשור לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקי אגרות החוב, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

4.4 אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות החוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. **<u>הנפקת אגרות חוב מסדרות חדשות; הגדלת סדרה</u>**

5.1 החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות מעבר לסדרת אגרות החוב ו/או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק (וזאת במקרה שהחברה תנפיק סדרות אחרות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ו/או בשעבודים כמפורט להלן בסעיף זה), בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי

אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם ואולם החברה מתחייבת, כי ככל שתונפק סדרת אגרות חוב אחרת או נייר ערך אחר שהינו חוב (יחדיו ולחוד: "**סדרה אחרת**" או "**סדרות אחרות**"), שאינה מובטחת, למחזיקים באגרות החוב מהסדרה האחרת לא תהא זכות עדיפה בפירוק על זו של מחזיקי אגרות החוב. במקרה של הנפקת סדרה אחרת אשר אינה מגובה בבטוחות, תמסור החברה לנאמן, עובר למועד ההנפקה, אישור על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב האחרות כאמור אינן עדיפות בפירוק החברה על אגרות החוב (סדרה ח').

כמו כן, במקרה שהחברה תנפיק סדרות אחרות (מסדרה אחרת) אשר תהיינה מגובות בבטוחות ו/או בשעבודים (מכל סוג שהוא), אזי הסדרות האחרות תהיינה עדיפות בפירוק על פני אגרות החוב (סדרה ח'), רק ביחס לאותן בטוחות ו/או שעבודים שנכללו בסדרות האחרות כאמור.

במקרה של הנפקת סדרה אחרת אשר תהייה מגובה בבטוחות, תמסור החברה לנאמן, עובר למועד ההנפקה, אישור על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו הסדרה האחרת תהייה עדיפה בפירוק על פני אגרות החוב (סדרה ח'), רק ביחס לאותן בטוחות ו/או שעבודים שנכללו בסדרות האחרות כאמור.

5.2 בכפוף לאמור בסעיפים 5.4 ו- 5.5 להלן, תהיה רשאית החברה להנפיק בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות מסדרה ח' ("**אגרות חוב נוספות מסדרה ח'**"). כל הוראות שטר הנאמנות החלות על אגרות החוב שבמחזור יחולו על אגרות חוב נוספות מסדרה ח' שיונפקו, כאמור. תנאי אגרות החוב הנוספות מסדרה ח' שיונפקו יהיו זהים לתנאי אגרות החוב סדרה ח' הקיימות במחזור ויהוו סדרה אחת לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות חוב נוספות מסדרה ח', אשר יונפקו כאמור, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן, ריבית וכל תמורה אחרת ששולמה בגין תקופות זמן, אשר חלפו לפני מועד הקצאתן של אגרות חוב נוספות מסדרה ח'. במקרה של הנפקת אגרות חוב נוספות מסדרה ח', לנאמן תהיה הזכות לדרוש את הגדלת שכר טרחתו, באופן יחסי להגדלת כמות אגרות החוב המונפקות, והחברה נותנת את הסכמתה מראש בהתקשרותה בשטר הנאמנות להגדלת שכר טרחת הנאמן כאמור. יובהר, כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר.

5.3 החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות בכל עת אגרות חוב נוספות מסדרה ח', במסגרת הרחבת הסדרה על פי סעיף 5 זה, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד או בפרמיה (לרבות העדר ניכיון או היעדר פרמיה).

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה ח', במסגרת הרחבת הסדרה בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ח'), ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, טרם הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה ותפרסם בדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה בדבר קבלת האישור ואת שיעור הניכיון

המשוקלל לכל הסדרה לפני ההרחבה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה, בדבר אי קבלת האישור ועל שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת אגרות החוב ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון הסדרה חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נישום שהחזיק את איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

יודגש, כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת איגרות חוב.

יובהר, כי אין בזכות זו של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, וזאת ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי כל דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב כאמור בסעיף 9 להלן או בהתאם להוראות כל דין.

5.4 החברה לא תבצע כל הרחבה של סדרת אגרות החוב אלא בהתקיימות כל התנאים להלן: (1) במועד ההרחבה לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ולמיטב ידיעת החברה אין חשש לקיומה של עילה כאמור והכל מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות, ככל שקיימות תקופות ריפוי; (2) במועד ההרחבה ומיד לאחריה החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 ב**נספח 6.2** לשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי); (3) ההרחבה כאמור לא תביא לירידה בדירוג אגרות החוב ערב ביצוע ההרחבה כאמור; לעניין זה, במקרה בו אגרות החוב ידורגו על ידי מספר חברות דירוג, הרחבה כאמור לא תביא לירידה בכל אחד מהדירוגים כאמור לעיל; ו- (4) במועד ההרחבה ומיד לאחריה החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות;

החברה תודיע לנאמן מראש על קבלת החלטה בדירקטוריון החברה אודות ביצוע הרחבה כאמור, ותמציא לו, קודם לביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיבים, ככל שנדרש, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו החברה עומדת בכל הוראות סעיף זה לעיל. לאישור תצרף החברה את אישור החברה המדרגת אודות דירוג אגרות החוב כמתבקש בסעיף זה לעיל.

5.5 החברה תודיע בדוח מיידי, עוד קודם לביצוע ההרחבה, אודות הנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף זה לעיל וכי ההרחבה כאמור עומדת (או לא עומדת, לפי העניין) בתנאים האמורים לעיל.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו במלואן וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר הנאמנות, כדלקמן:

6.1 לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית אשר ישתלמו על-פי תנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות, כל תוספת ריבית נדרשת בהתאם להוראות שטר הנאמנות (אם וככל שתחול בהתאם להוראות שטר הנאמנות), וכן כל ריבית פיגורים (אם וככל שתחול בהתאם להוראות שטר הנאמנות), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר הנאמנות. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון קרן או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום ריבית.

6.2 למלא אחר כל אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות המפורטות בסעיף 1 ל**<u>נספח 6.2</u>** לשטר הנאמנות.

6.3 להודיע לנאמן בכתב וככל הניתן מיידית ובכל מקרה לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים, לאחר שנודע לחברה כי קיים חשש סביר של החברה כי יתקיימו כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 להלן או על התקיימות איזה מהם (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 9.1 להלן) או כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן.

6.4 למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר הנאמנות לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

6.5 להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך 7 ימי עסקים ממועד התשלום, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

6.6 למסור לנאמן דוחות כספיים, ביניים או שנתיים, לפי העניין, במועד פרסומם ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע על פי דין לפרסומם על פי החוק גם במקרה בו החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח. הדוחות הכספיים על פי סעיף זה הינם דוחות כספיים מאוחדים וכן תמצית מידע כספי נפרד שנתיים וביניים של החברה (לפי העניין).

6.7 למסור לנאמן הודעות בכתב בדבר רכישת אגרות חוב על ידי החברה או מחזיק קשור עם החברה, מיד עם היוודע הדבר לחברה.

6.8 לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר הנאמנות בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי החברה, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהינם נושאי משרה בכירה בחברה, כי בהסתמך על בדיקות שערכה, בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות, לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

6.9 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 26 להלן וכן למסור העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

6.10 למסור לנאמן ו/או לאנשים שהנאמן יורה, לא יאוחר מ- שבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן ו/או נציגו המורשה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן ועל-פי שיקול דעתו, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פעל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 18 לשטר הנאמנות. לעניין זה, "**למי שימנה הנאמן**" פירושו מי שהנאמן ימנה למטרה כאמור וזאת בהודעה בכתב שתימסר לחברה לפני מסירת המידע ותכלול גם את אישור הנציג כאמור, כי הנציג מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו נציג.

6.11 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון ומשכנתא, חשבונות וקבלות) וכן לאפשר לנאמן ו/או לנציג מורשה של הנאמן, שמונה על ידו בכתב למטרה זו, לעיין במועד שיתואם מראש עם החברה אשר לא יהיה מאוחר מ- 14 ימי עסקים, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן ו/או נציג מורשה שלו יבקש לעיין בו. לעניין זה, מינוי הנציג המורשה של הנאמן כאמור כפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 18 לשטר הנאמנות.

6.12 להודיע לנאמן בכתב, מיד עם היוודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומשו שעבודים על נכס מהותי כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1 להלן, וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי של החברה כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1 להלן, כונס נכסים, זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת צו לפתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת או ביטול אילו מהאירועים המפורטים בסעיף 6.12 זה.

6.13 לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, בנוסף לאמור לעיל, למסור לנאמן, לבקשתו, פרוטוקולים של כל אחת מהאסיפות הכלליות של החברה תוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים כאמור.

6.14 למסור לנאמן על פי דרישתו בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במלואם ובמועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

6.15 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה להעניק על פי סעיף 35י(א) לחוק, למסור לנאמן, תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 15 ימי עסקים, על פי דרישתו, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

6.16 לבצע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 15 ימי עסקים, את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר הנאמנות וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות,

הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות, למעט אם ניתנה אורכה לחברה על ידי הנאמן להמצאתם אם שוכנע כי אורכה כאמור נחוצה.

6.17 כי אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה, על שם החברה לרישומים, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

6.18 **<u>התחייבויות ביחס לדירוג אגרות החוב</u>**

6.18.1 החברה מתחייבת, ככל שהדבר בשליטתה, כי אגרות החוב יהיו במעקב דירוג על ידי חברת דירוג. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("**watch list**") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

6.18.2 החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת לכל אורך חיי אגרות החוב, ואולם במקרה בו תחליף החברה את החברה המדרגת, גם במקרה בו אגרות החוב ידורגו על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת החברה המדרגת כאמור, ותציין בהודעתה את הסיבות להחלפת החברה המדרגת.

6.18.3 מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, ככל שאגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, תמסור על כך החברה הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד הפסקת הדירוג כאמור, בצירוף נימוקים, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדורגות, והיא מתחייבת במקרה בו לאחר הפסקת הדירוג אגרות החוב אינן מדורגות על ידי אף חברה מדרגת, לפעול לקבלת דירוג מחברה מדרגת אחרת תוך 60 ימים ממועד הפסקת דירוג מהחברה המדרגת.

6.19 החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב:

6.19.1 החברה לא תבצע מיזוג ללא קבלת אישור מראש באסיפה רגילה, בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירו החברה והישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן וכן לא תתחסל, לא תהיה צד לשינוי מבנה, ולא תקבל החלטה בדבר פירוק מרצון.

6.19.2 החברה לא תהיה צד למיזוג מהותי, לא תרכוש, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של רכישת מניות תאגיד אחר), התחייבויות וחובות מהותיים, אלא אם החברה ולפי העניין - החברה המתמזגת האחרת, מסרו למחזיקי אגרות החוב את הנמקות דירקטוריון החברה לעסקה, וכן הצהירו והתחייבו כלפי מחזיקי איגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג המהותי לא יהיה ביכולתה של החברה או של החברה המתמזגת האחרת, לפי העניין, לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן, ובכלל זה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת כאמור בשטר הנאמנות.

לבקשת הנאמן, החברה תמסור לו כל מידע שיידרש על ידו באופן סביר בקשר לעסקה ולהשלכותיה על עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

לעניין סעיף 6.19 זה:

"**התחייבויות וחובות מהותיים**" משמעם - התחייבויות וחובות אשר ערכם בדוחות הכספיים עולה על 20% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים. למען הסר ספק, התחייבויות כלפי דיירים לא ייחשבו לעניין זה כהתחייבויות וחובות מהותיים.

"**מיזוג**" משמעו - העברה של כלל הנכסים והחיובים של תאגיד ("**תאגיד היעד**") לתאגיד אחר ("**התאגיד הקולט**"), בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת.

"**מיזוג מהותי**" משמעו - מיזוג, בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת, אשר כתוצאה ממנו יתקיימו הפרמטרים אשר בהתקיימם קמה חזקה בדבר מהותיות המיזוג לפי פרק ג1 לתקנות הדוחות.

6.20 **<u>שעבוד שלילי</u>**

6.20.1 החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, אין ולא תשעבד בשעבוד שוטף (שעבוד צף) את כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, (וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על אחד או יותר מנכסיה), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי אלא אם יתקיים אחד התנאים להלן:

6.20.1.1 החברה תקבל לכך את הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה רגילה; **או**

6.20.1.2 ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 6.20.1.1 לעיל או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות של 7 ימי עסקים עובר ליצירת השעבוד השוטף כאמור לטובת צד שלישי כלשהו או מספר צדדים שלישיים, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף בדרגה שווה, פרי- פסו על-פי היחס בין חובות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי, כפי שאלו יהיו מעת לעת, שיישאר רשום כל הזמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר נאמנת זה לפי המוקדם;

6.20.2 ככל שירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם צד שלישי כאמור בסעיף 6.20.1.2 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת דוח הדירקטוריון הנכלל בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: (1) שווי מאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; (2) סך התחייבויות החברה

המגובות בנכסים משועבדים; (3) סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים.

ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף 6.20.1.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המיידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 6.20 ז ה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ולאחר הפרסום בדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב רשום, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי וכל דוח רבעוני שתפרסם.

6.20.3 במקרה של יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, תחולנה ההוראות הבאות:

6.20.3.1 החברה תמסור לנאמן, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף, אישור מקורי חתום על-ידי עורך דין כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 6.20.1 לעיל וכן תבצע את כל הפעולות הדרושות לשם הקניית תוקף מלא לשעבוד בישראל וככל הנדרש מחוץ לישראל.

6.20.3.2 במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן על פי סעיף 6.8 לעיל, תצהיר החברה על עמידתה בהתחייבותה לרישום השעבוד, תוך פירוט הסברים רלוונטיים (ככל שיהיה צורך), ותצרף פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.20.3.3 השעבוד ייחשב כרשום כדין לאחר שהחברה המציאה לנאמן בתוך 3 ימי עסקים ממועד הרישום האמור, את כל המסמכים הבאים:

א. שטר משכון או אגרת חוב, אליו יצורף עותק משטר הנאמנות, בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן. הנוסח יהיה זהה ככל הניתן לנוסח שניתן לטובת הצד השלישי. המסמך יימסר לנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות ולחילופין אישור הגשה מקוונת, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד החתימה על שטר המשכון או אגרת החוב, או מועד אחר אשר ייקבע על-פי דין;

ב. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות ולחילופין אישור הגשה מקוונת, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על-פי דין או אישור המופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם החברות בדבר קבלת מסמכי השעבוד;

ג. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

ד. פלט מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד כאמור;

ה. חוות דעת מאת עורך דין חיצוני לחברה, חתומה במקור, המאשרת, בהתבסס על העובדות אשר תהיינה רלוונטיות בעת מתן חוות הדעת, אשר יובאו במסגרת מסמכים והצהרות שיתקבלו בין היתר מהחברה, כי השעבוד נרשם כדין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, וכי אגרת החוב שנחתמה על ידי החברה ביחס לשעבוד, יוצרת לטובת הנאמן שעבוד תקף, אכיף ובר מימוש, וכן כי לפי המרשמים השעבוד הינו בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ופארי פסו עם השעבוד שניתן לטובת הצד השלישי;

ו. תצהיר חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומאומת על ידי עורך דין, המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד התחייבויות אחרות של החברה.

6.20.3.4 תוך 5 ימי עסקים מיום 31 בדצמבר של כל שנה, החברה תעביר לנאמן את כל המסמכים הבאים: (א) תצהיר חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, המאשר כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד התחייבויות אחרות של החברה; וכן (ב) חוות דעת עורך דין חיצוני לחברה המאשרת כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב תקף, אכיף ובר שימוש, וכן כי יש לו אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד, בנוסח שאינו שונה מהאמור בסעיף 6.20.3.3ה לעיל.

6.20.4 מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (להלן ביחד: "**הצדדים**") או של מי מהמחזיקים או הצד השלישי, או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, כהגדרת מונח זה בסעיף זה, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד. חוות דעת עורך הדין כאמור בסעיף 6.20.3.3ה לעיל תאשר, כי התנאים בסעיף זה נקבעו בשעבודים לצדדים.

6.20.5 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, בדיקה כלכלית, חשבונאית או משפטית (Due Diligence) והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6.20.6 למען הסר ספק, התחייבות החברה כאמור בסעיף 6.20 זה, לא תמנע מהחברה לשעבד, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרך ודרגה שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב ו/או מהנאמן: (א) בשעבודים קבועים נכסים ו/או זכויות שלה, לרבות אך לא רק, שעבוד קבוע על נכסים חדשים

שתרכוש (שסל"ן); (ב) שעבוד קבוע ו/או שוטף על נכסים ספציפיים אחד או יותר של החברה; (ג) לשעבד ו/או למשכן זכויות עתידיות של החברה לקבל כספי פיקדונות מדייר עתידי להבטחת החזר פיקדון לדייר באותה יחידת דיור; או (ד) לשעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את המקרקעין של בתי הדיור המוגן, כולם או חלקם, לרבות אך לא רק, לצורך הבטחת השבת כספי הפיקדון מדייריה.

6.20.7 יובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בסעיף 6.20 זה, בכדי להגביל חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה מליצור כל שעבוד (לרבות קבוע או שוטף) על נכסיהם ו/או זכויותיהם, כולם או חלקם, קיימים או עתידיים, מכל דרגה שהיא, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרך שהיא ללא קבלת הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6.21 החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב במחזור, ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, החברה לא תתקשר בעסקה למכירה, העברה או המחאה של כלל פעילותה או של כלל נכסיה, או של רוב נכסיה, כהגדרת מונח זה בסעיף 9 להלן, ולא תבצע עסקה כאמור וכן לא תבצע שינוי מהותי בעסקיה. החברה תהא רשאית לבצע את כל האמור לעיל מקום בו התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת. למרות האמור לעיל, מכירה של כל הנכסים או רוב הנכסים, כהגדרת מונח זה בסעיף 9 להלן, לא תיחשב הפרה, ובלבד שעל פי הודעת החברה כפי שתיכלל בדיווח מיידי יצוין, כי מלוא התמורה נטו מיועדת לרכישת נכסים או השקעות נוספות, לרבות השקעות בחברות מאוחדות, והכל בתחום פעילותה של החברה, ו/או בתחומי פעילות נוספים שהחברה תיכנס אליהן במהלך חיי אגרות החוב, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

בסעיף זה:

"**שינוי מהותי בעסקים**" משמעו - שינוי אשר בעקבותיו עיקר פעילותה (מעל 50%) של החברה לפי דוחותיה הכספיים לא יהיה בתחום הקשור לדיור מוגן וכן פעילות שמהותה העיקרית היא מתן שירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

6.22 בכל עת שבו החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 **בנספח 6.2** לשטר הנאמנות, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, היא וכן כל חברה מאוחדת שלה (להלן בסעיף זה: "**הישויות**") לא יתקשרו בעסקאות חריגות, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, עם בעל השליטה בה או עסקאות חריגות עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של מי מהישויות עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטת מי מהם, לעניין קבלת שירותים בידי מי מהישויות או נתינת שירותים למי מהן, וכן אם הוא גם נושא משרה במי מהישויות – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד במי מהישויות ואינו נושא משרה במי מהישויות – באשר להעסקתו במי מהישויות, אלא אם תתקבל לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת.

למרות האמור לעיל, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) כל עסקה שתמורתה תשולם לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, בדרך של הקצאת מניות נוספות בחברה בלבד (לרבות בדרך של הקצאת אופציות לרכישת מניות החברה) וכן המרת הלוואת בעלים להון מניות של החברה ו/או

הארכת מועד פירעונה של הלוואת בעלים בתנאים זהים או משופרים (מבחינת החברה), וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות בהתאם לסעיף זה; (ב) העמדת כספים לחברה/השקעה בהון החברה בתמורה למניות החברה או בתמורה לכל מכשיר הוני אחר שאינו חוב, לרבות הנפקת שטרי הון; (ג) העסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000; (ד) התקשרות מי מהישויות בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה ו/או קרובו, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יחול לאחר מילוי מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב; (ה) אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ו) הענקת כתבי שיפוי ו/או פטור לבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, המכהנים כנושאי משרה, בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ז) התקשרות בפוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לרבות אלה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או אלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לרבות הארכה של פוליסות קיימות והתקשרות בפוליסות עתידיות ובתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ח) הארכת תוקף של הסכמים עם בעל השליטה בחברה או עם קרובו של בעל השליטה או עם מי שלבעל השליטה עניין אישי בו, שהינם בתוקף ערב אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ובלבד שלא יחול בהם כל שינוי; (ט) הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרויות ו/או זכויות שהינן בתוקף ערב אי עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות, באותם תנאים ו/או בתנאים טובים יותר לחברה; (י) העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) לרבות באמצעות חברה קשורה, לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה, ללא תמורה כספית מצד החברה; (יא) שחרור בעלי שליטה ו/או בעלי עניין מערבויות שניתנו לטובת צדדים שלישיים בקשר עם נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות שבבעלותה, במישרין או בעקיפין, ו/או לטובת דיירים בפרויקטים של החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה ובלבד ששחרור ערבויות כאמור (שאינן במסגרת מימון מחדש של הלוואת קיימות) לא יעשה כנגד נטילת התחייבויות פיננסיות נוספות של החברה, לרבות מתן ערבויות.

6.23 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה לא יאוחר מ- 4 ימי עסקים ממועד השינוי האמור.

6.24 במקרה בו החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן את הדיווחים במועדים כנדרש בקודקס הרגולציה, כאשר הדיווחים האמורים ייחתמו בהתאם להוראות קודקס הרגולציה.

כל דו"ח אשר יפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כדו"ח שנמסר לנאמן. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן, תעביר החברה לנאמן עותק מודפס של הדו"ח או המידע כאמור. לעניין חובת הסודיות החלה על הנאמן ו/או הנציג המורשה של הנאמן כאמור, ראו סעיף 18 להלן.

7. **<u>אי הבטחת אגרות החוב</u>**

7.1 אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת.

7.2 בכפוף לאמור בסעיפים 6.20 ו- 6.21 לעיל, החברה תהא רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב,

אך בכפוף לתנאים הקבועים ב**נספח 6.2** לשטר הנאמנות ולחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות או לפי דין.

7.3 לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות ואודות מגבלה על ביצוע חלוקת דיבידנד אשר נטלה על עצמה החברה, ראו **נספח 6.2** לשטר הנאמנות.

8. פדיון מוקדם

8.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה לרישום מהמסחר של אגרות חוב שבמחזור מפני ששווי הסדרה באגרות החוב פחת מסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תפעל החברה כלהלן:

8.1.1 תוך 45 ימים מהודעת הבורסה בדבר מחיקת אגרות החוב מהמסחר, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הסכום הגבוה מבין החלופות המפורטות בסעיף 8.2.6 להלן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שיישלח לרשות ניירות ערך ולבורסה.

8.1.2 מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני 17 ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

8.1.3 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מהאמור בסעיף 8.1 זה, ככל שיהיו.

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

8.1.5 ההודעה על מועד הפדיון המוקדם וסכום התמורה תפורסם בדוח מיידי במערכת המגנ"א.

8.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, החל מחלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1 בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

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

8.2.2 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב. הדיווח המיידי יפורסם לא פחות מ - 17 ימים ולא יותר מ - 45 ימים לפני מועד ביצוע הפדיון המוקדם. מועד ביצוע הפדיון המוקדם יפורט בדיווח המיידי. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל אך יכול שיחול במועד תשלום הריבית בפועל עצמו.

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

8.2.3 הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ- 1 מיליון ש״ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ- 1 מיליון ש״ח, ובלבד שתדירות הפדיונות, לא תעלה על פדיון אחד לשנה, והכל בהתאם להנחיות הבורסה לעניין זה.

8.2.4 כל סכום שיפרע בפדיון מוקדם כאמור ע״י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות באותה העת.

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

8.2.6 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (בסעיף זה: ״**שווי השוק**״ ו-״**תקופת הדגימה**״, בהתאמה). יובהר, כי על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (חלקי או מלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או קרן של אגרות חוב (סדרה ח׳), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום ריבית בהתאם להוראת סעיף 8.2.6(1) זה, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על-פי סעיף זה, יופחת משווי השוק (כהגדרתו לעיל) של יתרת אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, הסכום המשולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום

ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית בלבד ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית כפי שהיא במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, כהגדרת מונח זה להלן, בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של 7 ימי עסקים, המסתיימת 2 ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי לא צמודות נושאות ריבית שקלית קבועה ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ של יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') במחזור במועד הרלוונטי וסדרה שניה בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ של יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') במחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים והמח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת אגרות החוב (סדרה ח') הוא 3.5 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 75% מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

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

החברה תמציא לנאמן תוך 5 ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום שישולם בפדיון מוקדם בצירוף תחשיבים, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

8.2.7 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור, לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

8.2.8 למען הסר ספק מובהר, כי למחזיקי אגרות החוב, לא תהיה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב.

8.2.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.2 זה לעיל, גם בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 1 ב**נספח 6.2** לשטר הנאמנות, תהיה רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפדות פדיון מוקדם של אגרות החוב, באופן מלא או חלקי.

9. פירעון מיידי

9.1 בהתקיימות איזו מהעילות, איזה מהתנאים ו/או איזו מהנסיבות המפורטות להלן, המחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב:

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

9.1.2 אגרות החוב לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.

9.1.3 החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או מיד לאחר המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.

9.1.4 אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

9.1.5 קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

9.1.6 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.

9.1.7 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על נכס מהותי או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע), או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, על נכס מהותי, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או לנאמן זמני אשר לא נדחו או בוטלו תוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי או כל צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון על נכס מהותי או ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.8 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 6.19 לעיל והתקיימו כל תנאי סעיף 6.19 לעיל) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על

ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

9.1.9 אם לחברה יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק זמני, או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה לרבות על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, והצו או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת החלטה, 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.

9.1.10 אם יוטל עיקול, או ימומש שעבוד, על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר או יבוטל מימוש השעבוד בחלוף 45 ימים ממועד הטלת העיקול או מימוש השעבוד. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.11 אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור והפעולה לא תבוטל, בתוך 45 ימים ממועד ביצועה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.12 אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או הוגשה בקשה על ידי החברה לצו פתיחת הליכים אם יינתן איזה מהצווים כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או על פי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט הסדרים בין החברה לבעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

9.1.13 אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

9.1.14 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת על פי שטר הנאמנות או על פי אגרות החוב, והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.

9.1.15 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונה לחדול להמשיך בעסקיה, כפי שאלה יהיו מעת לעת, או אם החברה הפסיקה ו/או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

9.1.16 (א) אם נושה כלשהו ו/או מספר נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) ו/או של חברה מאוחדת העמיד לפירעון מיידי חוב מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים. לעניין זה - חוב

ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב כחוב מהותי; או (ב) אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי.

9.1.17 אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 ב**נספח 6.2** לשטר הנאמנות במשך 2 רבעונים קלנדריים רצופים.

9.1.18 אם החברה תפר איזו מהמגבלות על חלוקה כמפורט ב**נספח 6.2** לשטר הנאמנות.

9.1.19 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 6.19, 6.20, 6.21 ו/או 6.22 לעיל.

9.1.20 אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה. יובהר, כי סיום ההתקשרות עם חברת הדירוג עקב מחלוקת ביחס לתנאי ההסכם בין החברה לחברת הדירוג יחשב מסיבות שהינן בשליטת החברה.

9.1.21 אם דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב, יפחת מדירוג Baa3 או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת. במידה שהחברה תדורג על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי סעיף זה בלבד, הדירוג הנמוך מבניהם יהיה הדירוג הקובע.

9.1.22 החברה תפר בהפרה יסודית תנאי מהתנאים ו/או מההתחייבויות הכלולים בשטר הנאמנות ו/או אגרת החוב, ובכלל זה, התברר כי מצג מהותי ממצגי החברה כפי שניתן בשטר הנאמנות ו/או באגרת החוב אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.

9.1.23 במקרה שהחברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות החוב בניגוד להוראות שטר הנאמנות.

9.1.24 אם החברה תחדל מלהיות "תאגיד מדווח", כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך.

9.1.25 אם תירשם הערת "**עסק חי**" בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למשך 2 רבעונים קלנדריים רצופים.

בסעיף 9 זה בלבד:

"**נכס מהותי**" משמעו: נכס או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה על 35% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

"**חוב מהותי**" משמעו: חוב פיננסי או מספר חובות פיננסים במצטבר אשר ערכם בדוחות הכספיים של החברה עולה על 5% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחות כספיים.

"**חוב פיננסי**" משמעו: כל חוב לתאגיד בנקאי או כל חוב לגוף שעיסוקו מתן הלוואות וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר. על אף האמור, סכומים שיועמדו על ידי שותפים עסקיים במסגרת שיתופי פעולה עם החברה ו/או חברות בת שלה, אשר מטרתם היא העמדת הון אך משיקולים עסקיים הועמדו על ידי השותפים ו/או החברה, לחברות הקבוצה כהלוואות – לא ייחשבו כחוב פיננסי.

"**רוב הנכסים**" או "**רובם**" משמעו: נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, אשר ערכם עולה על 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

9.2 בקרות איזה מהאירועים או מאיזו מהנסיבות או איזו מהעילות כאמור בסעיף 9.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב, טרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפירעון מיידי, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

במקרה שתזומן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם לאמור בסעיף 9.2 זה, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שייקבע בהזמנה, ובלבד שמועד כינוסה לא יהיה מוקדם מ- 7 ימים ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד זימונה ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

9.3 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה מראש על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך 15 ימים; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

9.4 נקבעה בסעיף 9.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי סעיף זה 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.

9.5 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, תתקבל בהחלטה רגילה באסיפה מיוחדת.

9.6 בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 9 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

9.7 משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 10 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

9.8 במקרה בו תימסר לחברה הודעה, כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 9 זה, מתחייבת החברה:

9.8.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף זה; **ו-**

9.8.2 למסור לנאמן, לפי בקשתו, כל תצהיר או הצהרות ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לבצע ו/או לגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו הדרושים כדי לאכוף על החברה את התחייבותה כאמור בסעיף 9.8.1 לעיל.

9.9 למטרות סעיף 9 זה – הודעה בכתב לחברה חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

9.10 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

10. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

10.1 בנוסף על כל הוראה בשטר הנאמנות וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שתתקבל באסיפה רגילה, אך בכפוף להודעה מוקדמת בת 7 ימים לחברה (למעט אותם מקרים בהם קיים חשש ממשי שהודעה כאמור תפגע במחזיקי אגרות החוב), לנקוט, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין שאינו ניתן להתניה, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ו/או זכויות מחזיקי אגרות החוב והגנה על זכויותיהם על-פי שטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא למוסרה אם הנאמן בדעה, כי כל דחייה בנקיטת ההליכים כאמור מסכנת את מחזיקי אגרות החוב.

10.2 אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן, לפנות על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות ו/או אחרות גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי, והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 10 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל ולא מכוח סעיף 10 זה.

10.3 הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל ענין הנובע ו/או הקשור לשטר הנאמנות גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לרבות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות. בכפוף לאמור בסעיף זה, יהיה חייב הנאמן לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל, אם יידרש לעשות כן על ידי אסיפה רגילה שתקבל החלטה רגילה, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק, ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד האפשרי הראשון. על אף האמור, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב.

10.4 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ושתקבל החלטה בהחלטה רגילה. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לשוב ולכנסה. החברה מוותרת על

כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק, הנאמן אינו רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.5 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפה מיוחדת של מחזיקי אגרות חוב כדי שיוחלט על ידם בהחלטה רגילה (למעט במקרה של בקשה לפירוק או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון כאמור בסעיף 10.3 לעיל) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב. כמו כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, בהתאם לאמור לעיל.

10.6 הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי לעכב ביצועה של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 9 לעיל.

11. <u>סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים</u>

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, בין היתר, כנגד החברה, ישמשו למטרות לפי סדר הקדימויות בנשיה, כדלקמן:

ראשית - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי, כהגדרת מונח זה לפי סעיף 25 להלן; **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25 להלן; **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של פיגורי הריבית (לרבות ריבית הפיגורים) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; **שביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; **שמינית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.

מחזיקי אגרות החוב יוכלו לשנות את סדר העדיפויות שלעיל בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת, וזאת ביחס לחלופות הרביעית עד השביעית לעיל בלבד. תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, ייעשה בהתאם להוראות הדין. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

12. **סמכות לדרוש מימון**

12.1 אסיפת מחזיקי אגרות החוב רשאית לקבוע בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת, כי החברה תעביר לנאמן סכום (או חלק ממנו) המיועד על ידה לתשלום מסוים על חשבון קרן ו/או תשלום מסוים של ריבית בגין אגרות החוב לשם המימון הנדרש לעניינים שנקבעו בהחלטת האסיפה כאמור ("**סכום המימון**"), ובתנאי שההחלטה כאמור תתקבל לפני המועד הקובע את הזכאות של מחזיקי אגרות החוב לקבלת הקרן או הריבית כאמור.

התקבלה החלטת אסיפה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה נשאה ו/או הפקידה בידי הנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל:

12.1.1 החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר הנאמנות לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל.

12.1.2 סכום התשלום המסוים כאמור לעיל (קרן או ריבית) יקטן ויעמוד על סכום בניכוי סכום המימון, ובמקרה של תשלום ריבית, יקטן בהתאמה גם שיעורו של התשלום המסוים.

12.1.3 סכום המימון (בתוספת ריבית החלות על אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, מהמועד הקובע לתשלום המסוים כאמור לעיל ועד לתשלומו בפועל), ישולם במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר הנאמנות לתשלום על חשבון הקרן ו/או של הריבית (או מועד אחר כפי שיקבע בהחלטת האסיפה כאמור לעיל) ויתווסף לתשלום הבא כאמור כחלק בלתי נפרד ממנו.

12.1.4 החברה תפרסם דוח מיידי לפני המועד הקובע על השינויים בתנאי שטר הנאמנות באשר לתשלומים על חשבון קרן ו/או של הריבית הנובעים מהאמור בסעיף זה.

על אף האמור לעיל, ככל שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה לאחר העברת סכום המימון כאמור בסעיף זה לעיל, כי החברה לא הייתה חייבת במימון הנדרש לעניינים שנקבעו בהחלטת האסיפה כאמור, תהיה החברה זכאית לסעד של אי החלה של הוראות סעיף 12.1.3 לעיל או כל סעד אחר כפי שיקבע בהחלטה שיפוטית.

12.2 בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב, להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק מתשלום הריבית וככל שתשלום הריבית לא יספיק אז גם חלק מתשלום הקרן, אותו על החברה לשלם למחזיקי איגרות החוב (התשלום הרלבנטי), כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי איגרות החוב), לא יאוחר מיום עסקים לפני מועד הפירעון למחזיקי אגרות החוב וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר הנאמנות.

עד לא יאוחר מ- 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, סכום ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקי אגרות החוב במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ע.נ. בניכוי סכום המימון. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

סכום המימון שיהא הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה, ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל ל- 500,000 ש"ח בצירוף מע"מ. מודגש בזה, כי החברה תעביר לנאמן את התשלום הרלבנטי רק במועד תשלום ריבית ו/או במועד תשלום קרן על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר הנאמנות ו/או על פי דין.

13. **סמכות לעכב חלוקת כספים**

13.1 למרות האמור בסעיף 11 לעיל, ועד למוקדם מבין המועדים המפורטים להלן, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל אשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- 1 מיליון ש"ח במועד הקובע לחלוקה ("**סף החלוקה**"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהתאם להוראות סעיף 16 להלן.

13.2 לכשתגענה, אם תגענה, ההשקעות האמורות לעיל, על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על פי סדר הקדימויות שבסעיף 11 לעיל לחלק את הסכום האמור במועד המוקדם ביותר של תשלום הקרן או הריבית. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך הקבוע בסעיף 13.1 לעיל.

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

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

14.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו- 13 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 ימים שתימסר באופן הקבוע בסעיף 26 להלן.

14.2 לאחר היום הקובע לזכאות תשלום שנקבע בהודעת הנאמן כאמור, יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית, וכן לריבית פיגורים, ככל שרלוונטי, בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור בהודעה הנ"ל.

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

15.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרת חוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו ויכולה לשלמו במלואו במועד ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית ו/או ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי, מהמועד שהועבר לנאמן כאמור בסעיף 15.2 להלן, והמחזיק באיגרת החוב יהיה זכאי, בכפוף להוראות שלהלן, לאותו הסכום.

15.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, לא יאוחר מ- 14 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה, ובכפוף להוראות סעיף 15.5 להלן, הפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב.

15.3 הנאמן יפקיד בחשבון בנק על שמו ולפקודתו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 15.2 לעיל וישקיע אותם בהשקעות בהתאם להוראות סעיף 16 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש השקעות, בניכוי הוצאות, עמלות ותשלומי חובה, אם יהיו, הקשורים בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות וכן בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו.

15.4 בכפוף לכך שהנאמן לא העביר את הכספים לחברה על פי הוראות סעיף 15.5 להלן, לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, יעביר הנאמן לכל מחזיק איגרת חוב את התשלום המגיע לו לאחר הניכויים כאמור בסעיף 15.3 לעיל, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות לזכאות לתשלום זה, אשר ידרשו על-ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה.

15.5 הנאמן יחזיק בכספים שיופקדו כאמור בסעיף 15.3 לעיל אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד תשלומם של הכספים למחזיק אגרת החוב, לפי המוקדם. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים מתוך הכספים הנ"ל, אשר נותרו בידו (כולל רווחים שנבעו מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כגון שכר נותני שירותים וכו').

15.6 עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

החברה תאשר לנאמן בכתב את דבר קבלת הכספים הנ"ל בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים, ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרמו לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שלא פעל בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

אישור החברה בכתב על קבלת הכספים הנ"ל ישחרר את הנאמן מאחריות כלשהי לגבי הכספים הנ"ל.

החברה תחזיק בכספים אלו בחשבון נאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך 3 שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב בתום 3 שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ישמשו את החברה לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור.

16. <u>השקעות כספים</u>

ההוראות שלהלן יחולו על כל סכום שיתקבל בידי הנאמן במסגרת נאמנותו על פי תנאי שטר הנאמנות ואשר עליו להשקיעו:

16.1 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור בבנק/ים, בשמו או בפקודתו, בפיקדונות בנקאיים שקליים של אחד מהבנקים הגדולים בישראל, שדירוגם לא יפחת מדירוג AA, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, והכל כפי שהנאמן ימצא לנכון, והכל בכפוף לתנאי שטר הנאמנות.

16.2 לשם ביצוע השקעות כאמור, רשאי הנאמן להסתייע במומחי השקעות ושלוחים ויחולו הוראות סעיפים 3 לעיל ו- 23 להלן, לפי העניין.

"**השקעה**" לעניין סעיף זה - לרבות החלפת השקעות מסוימות באחרות כאמור בסעיף 16 זה.

ההוראות לעיל יחולו גם על החברה לעניין הכספים שיוחזקו בידיה לפי סעיף 15.5 לעיל.

17. **<u>נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב</u>**

ככל שהחברה תפעל על פי שיקול דעתה הבלעדי, למינוי נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב, היא מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה ותפעל בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בנספח 1.8.26 לשטר הנאמנות.

18. **<u>סודיות</u>**

18.1 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף זה להלן, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, לפי צו של בית משפט או על פי הוראות רשות מוסמכת כדין או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

18.2 העברת מידע למחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על פי שטר הנאמנות.

18.3 ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על מידע שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של התחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה - החל ממועד קבלתו.

18.4 הנאמן מתחייב, כי כל נציג ו/או שלוח ו/או יועץ מטעמו, התחייב בכתב בפניו על שמירת סודיות המידע שהגיע לידיעתו בפעולותיו עבור הנאמן בנוסח המקובל באותה העת אצל החברה והוא מתחייב להעביר לידי החברה כל כתב סודיות אשר ייחתם.

19. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן.

20. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

20.1 הנאמן יערוך בכל שנה, לא יאוחר מיום 30 ביוני של כל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**").

20.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב.

20.3 הנאמן חייב יהיה להגיש דוח לגבי פעולות שביצע, על פי דין, לפי דרישה סבירה של המחזיקים ב- 10% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות כלפי החברה, כאמור בסעיף 18 לעיל.

20.4 למועד חתימת שטר הנאמנות, הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של איגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי, הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה שבו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

20.5 לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מ- 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

21. <u>שכר וכיסוי הוצאות הנאמן</u>

21.1 הנאמן יהיה זכאי לתשלומים של שכר טרחה והוצאות בקשר למילוי תפקידו, בהתאם לקבוע <u>**בנספח 21**</u> המצורף לשטר הנאמנות.

21.2 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

21.3 מחזיקי אגרות החוב ישתתפו במימון שכר הנאמן והחזר הוצאותיו בהתאם להוראות סעיף השיפוי שבסעיף 25 לשטר הנאמנות.

22. <u>אחריות הנאמן</u>

22.1 אחריות הנאמן תהא על פי הדין.

22.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:

22.2.1 על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

22.2.2 הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על ידי החברה או על ידי אדם המחזיק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

22.2.3 הנאמן אינו מחווה דעתו באופן מפורש או משתמע באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות לא מעצם התקשרותו בשטר הנאמנות ולא בהסכמתו לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

22.2.4 אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות כהבעת דעה מצידו בדבר טיבן של אגרות החוב המוצעות או כדאיות ההשקעה בהן.

22.3 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר הנאמנות.

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

22.5 הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברה לרישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

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

22.7 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או שטר הנאמנות ואין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך תשקיף המדף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

23. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

23.1 הנאמן יהיה רשאי, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תעביר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה ומקובלת כנ"ל.

23.2 הנאמן ייתן לחברה הודעה, מראש ובכתב, בדבר מינוי שלוח/ים כאמור ובצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ככל שהדבר יהיה אפשרי וככל שלדעת הנאמן הודעה מראש כאמור לא תגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

23.3 החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים ו/או עשוי להיות בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

23.4 הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וכלל הניתן יתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. הנאמן והחברה יערכו רשימה של עד 3 שלוחים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כשלוחים כאמור. החברה תבחן את ההצעות הנ"ל ותבחר אחת מתוך ה- 3 לא יאוחר מ- 14 ימי עסקים. החברה תישא בשכר טרחתו הסביר של השלוח.

23.5 יובהר, כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים. אין

באמור בסעיף זה, כדי למנוע מזכותה של החברה לפנות לערכאות הרלוונטיות לביטול ו/או להשגה על ההחלטה בדבר מינוי שלוח כאמור.

24. **<u>בא כוח</u>**

24.1 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 הנאמנות, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר הנאמנות תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

24.2 אין במינוי לפי סעיף 24.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, 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.

25. **<u>שיפוי</u>**

25.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן, כל נושא משרה בו, עובדיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או לחוד: "**הזכאים לשיפוי**"), כדלקמן:

25.1.1 בגין כל תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או הפסד ו/או אחריות בנזיקין ו/או הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי על פי פסק דין ו/או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה מראש לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או נמנעו מלבצע (לפי העניין) או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר הנאמנות, ו/או על פי הדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; **וכן**

25.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שהם עומדים להוציא אגב ביצוע מעשה או מחדל כאמור לעיל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף לפי שטר הנאמנות, וכן לרבות בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, איום בהגשת תביעות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס למפורט בסעיף 25.1.1 לעיל.

והכל בתנאי כי:

25.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי זאת מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות זו;

25.1.4 לגבי המעשה או המחדל בגינו מבוקש השיפוי לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה, כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או הפעולה בגינה נדרש השיפוי נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר הנאמנות;

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 הזכאי לשיפוי פעל בזדון;

25.1.7 הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב או שנודע לחברה בדרך אחרת ואפשרו לחברה לנהל את התהליכים במקומם (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על לידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל מבלי זכות חזרה לחברה, או החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה. עוד מובהר, כי ככל שבמסגרת התהליכים תגיע החברה לפשרה הנוגעת לנאמן יהיה עליה לקבל את הסכמת הנאמן מראש לפשרה.

ההתחייבויות לשיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

מובהר, כי 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 כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה, כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

במקרה בו יקבל הנאמן דרישות תשלום ו/או דרישות פיצוי, גם במקרה בו טרם נפתחו הליכים משפטיים בעניין בקשר עם נאמנות זו, ככל שיידרש, יפנה הנאמן לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא עיכוב כספים אשר החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או צדדים שלישיים זכאים לקבל בקשר עם נאמנות זו.

25.2 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר הנאמנות, וככל שהנאמן יסבור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי יש חשש ממשי שאין די בכספי הפיקדון, כהגדרת מונח זה בסעיף 35ה1(ב) לחוק, שהעבירה החברה ו/או כי החוק אינו מתיר שימוש בכספי הפיקדון למטרות הדרושות כאמור, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מן החברה (או פיקדון כספי במקרה שקיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב) - אם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה, או פיקדון כספי ממחזיקי אגרות החוב - אם תבוצע הפעולה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב, לכיסוי התחייבות השיפוי בסכום שיידרש באופן סביר על ידי הנאמן ("**פיקדון המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את פיקדון המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן

למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום פיקדון המימון, כל אחד את חלקו היחסי, כהגדרת מונח זה להלן. במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום פיקדון המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, בסכום שיידרש באופן סביר על ידי הנאמן.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום פיקדון המימון ויהיה רשאי להגדילו ולחזור ולפעול ליצירת פיקדון מימון נוסף כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) כל סכום שלא ישתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

25.3 התחייבות השיפוי:

25.3.1 **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה של **(1)** לפעולות שבוצעו על פי כל דין ו/או שיקול דעת הנאמן ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק אגרות חוב הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן** **(2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.3.2 **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של **(1)** מקרה שאינו בגדר סעיף 25.3.1 לעיל; **(2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות כאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר הנאמנות, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; **וכן** **(3)** אי תשלום על ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 25.3.1 לעיל (מבלי לגרוע מהוראות סעיף 25.6 להלן) ובלבד שהנאמן נקט בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה. מובהר, כי לצרכי סעיף זה הפעולות הנדרשות הינן פניה אל החברה בכתב ובעל פה על ידי הנאמן או על ידי יועציו המשפטיים וכי הנאמן לא נדרש לנקוט בהליכים משפטיים לשם עמידה בתנאי סעיף זה.

25.4 בכל מקרה בו: **(א)** החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום פיקדון המימון לפי העניין, ובלבד שהזכאים לשיפוי 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 פיקדון המימון לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

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

25.4.2 ככל שהסכום המופקד בפיקדון המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור או שחלה מגבלה על הנאמן באשר לשימוש בו, יגבו הכספים באופן הבא:

25.4.2.1 <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית, וככל שלא יספיקו כספי הריבית, הסכום ימומן מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל;

25.4.2.2 <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בפיקדון המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב שיחזיקו באגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה, בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב וישולם בקדימות כאמור בסעיף 25.7 להלן.

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

25.5 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום פיקדון המימון הינו כדלקמן:

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

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

25.5.3 בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע, כפי שייקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר.

25.6 אין בתשלום על ידי מחזיקי אגרות החוב במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור ולמנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה. התחייבות השיפוי על-פי סעיף זה תחול רק בתנאי כי הזכאים לשיפוי נקטו בכל האמצעים הנדרשים לשם קבלת הכספים מהחברה. מובהר, כי הנאמן לא נדרש לנקוט בהליכים משפטיים לשם עמידה בתנאי סעיף זה.

25.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה יעשה על פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 11 לעיל.

26. <u>הודעות</u>

26.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

26.1.1 במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת או לפי החלטת הנאמן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה).

26.1.2 במקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום במודעה שתפורסם ב- 2 עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: **(א).** הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או על פי חוק חדלות פירעון; **(ב).** מיזוג.

26.1.3 כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור לעיל, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

26.1.4 במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק, במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת, או לפי החלטת הנאמן, על ידי פרסום במודעה שתפורסם ב- 2 עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. ההודעה תועבר במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן.

26.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן או מחזיק אגרות חוב לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום למענם, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או בכתב על-ידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה או נמען אחר:

26.2.1 במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור 5 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר.

26.2.2 במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - במועד הווידוא הטלפוני.

26.2.3 במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני - במועד הקבלה של אישור בדואר אלקטרוני על קריאתה או במועד הווידוא הטלפוני על קבלתה (אם בוצע), לפי המוקדם. אולם, קבלת הודעת דואר אלקטרוני אוטומטית בחוזר לא תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה או נמען אחר.

26.2.4 במקרה של שליחתה על-ידי שליח - בעת מסירתה על-ידי השליח לנמען או במקרה של הימנעות מלקבלה בעת הצעת השליח לנמען לקבלה.

26.3 כל הודעה או דרישה לנאמן תינתן באחת מן הדרכים המנויות בסעיף 26.2 לעיל ותחשב שנתקבלה על ידי הנאמן רק אם נתקבלה אצלו בפועל.

27. <u>ויתור; פשרה; שינויים בתנאי שטר הנאמנות, אגרות החוב</u>

27.1 בכפוף להוראות כל דין, ובכלל זה החוק, סעיף 350 לחוק החברות או חוק חדלות פירעון, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה אם שוכנע, כי הדבר הוא לתועלת מחזיקי אגרות החוב או שאין בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב. הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין שינוי בתנאי פירעון אגרות החוב, שינוי במועדי התשלומים על-פי אגרת החוב, בשיעור הריבית, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, באמות המידה הפיננסיות, מגבלות על חלוקה, התנאים הנדרשים להרחבת סדרת אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית בשל שינוי בדירוג אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות, שינוי בהוראות סעיף 6.19 לעיל, לרבות שינוי בהגדרת מיזוג או מיזוג מהותי, התחייבות לשעבוד שלילי, התחייבות לאי ביצוע שינוי מהותי בעסקים, ו/או שינוי בהוראות סעיף 6.21 לעיל, שינוי במגבלות עסקאות

בעלי שליטה (ככל שתהיינה רלוונטיות), שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

27.2 תנאי שטר הנאמנות ו/או אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי אם נתקיים אחד מאלה:

27.2.1 הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין שינוי בתנאי פירעון אגרות החוב, שינוי במועדי התשלומים על-פי אגרת החוב, בשיעור הריבית, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, באמות המידה הפיננסיות, מגבלות על חלוקה, התנאים הנדרשים להרחבת סדרת אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית בשל שינוי בדירוג אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות, שינוי הוראות סעיף 6.19 לעיל, לרבות שינוי בהגדרת מיזוג או מיזוג מהותי, התחייבות לשעבוד שלילי, התחייבות לאי ביצוע שינוי מהותי בעסקים, שינוי במגבלות עסקאות בעלי שליטה (ככל שתהיינה רלוונטיות), שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו;

27.2.2 מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפה מיוחדת.

27.3 החברה תדווח בדוח מיידי על כל שינוי, או ויתור כאמור לעיל, בהקדם האפשרי לאחר ביצועו.

27.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון.

28. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

28.1 החברה תנהל מרשם של מחזיקים באגרות החוב, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם בהתאם להוראות החוק.

28.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

29. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו בהתאם לתוספת השנייה.

30. **<u>תחולת הדין</u>**

שטר הנאמנות ונספחיו, לרבות תעודת אגרות החוב, כפופים להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל עניין שלא נזכר בשטר הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין האמור לבין שטר הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי בלבד שאינו ניתן להתניה.

31. **<u>סמכות ייחודית</u>**

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטר הנאמנות על נספחיו יהיה בית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

32. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר הנאמנות ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות כלפי הנאמן או כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת לוויתור המסוים הנ"ל ורק בהתייחס לתחולתו במועד המסוים בו הוא ניתן ולא בהתייחס למועדים אחרים או לוויתורים אחרים.

מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר הנאמנות ואגרת החוב, הרי כל הפחתה בהתחייבויות כלפי הנאמן, שנקבעו בשטר הנאמנות או שנעשו על פיו, לרבות ויתור, מחייבת קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב ולא יהיה תוקף לכל הסכמה באופן אחר, בין בעל פה ובין בהתנהגות לגבי הפחתה כאמור.

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 אחר.

33. **<u>מענים</u>**

מעני הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר הנאמנות, או כל מען אחר בישראל אשר תינתן לגביו הודעה לפי סעיף 26 לעיל, לצד שכנגד. מעני מחזיקי אגרות החוב יהיו כמצוין במרשם או כפי שיימסר על ידם בהודעה לפי סעיף 26 לעיל.

34. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך את שטר הנאמנות.

[חתימה בעמוד נפרד]

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
מגדלי הים התיכון בע"מ	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

אני הח"מ עמרי אורן עו"ד, מאשר כי שטר הנאמנות נחתם על ידי ה"ה דורון ארנון ואופיר רוזנבוים וחתימתם מחייבת את מגדלי הים התיכון בע"מ בקשר עם שטר הנאמנות.

_____

עמרי אורן, עו"ד

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

<u>אגרות חוב (סדרה ח')</u>

<u>אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם</u>

מספר: __.

ערך נקוב של תעודה זו _____ ש"ח.

.1 אגרת חוב זו מעידה, כי מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או לכל מי שיהיה המחזיק באגרת חוב זו ("**מחזיק אגרת החוב**") במחזור במועד הקובע תשלומי קרן וריבית, הכל בכפיפות ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות, כהגדרת מונח זה להלן.

.2 אגרת חוב זו מונפקות בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום __ בחודש _____ 2026 אשר נחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**").

.3 אגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. כל אגרות החוב תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו) בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת כלפי האחרת.

.4 אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים ב**<u>נספח 2.1</u>** לשטר הנאמנות ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

.5 התנאים המפורטים בתעודה זו ישתנו ללא צורך בהנפקת תעודה חדשה בכל עת בה שטר הנאמנות ו/או מי מנסחיו ישונו כדין.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

מגדלי הים התיכון בע"מ

<u>התוספת השנייה לשטר הנאמנות</u>

<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

<u>אגרות חוב (סדרה ח')</u>

1. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר הנאמנות, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כמפורט כדלקמן:

<u>זימון אסיפה</u>

1.1 הנאמן יהיה רשאי לזמן, בכל שנה ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי (כאמור בסעיף 20 לשטר הנאמנות) אשר תכונס לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד הגשת הדוח האמור, אסיפת מחזיקי אגרות החוב ("**אסיפה שנתית**"). על סדר יומה של האסיפה השנתית ייכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכן כל נושא אחר שנקבע על סדר היום בסעיף 35יב2 לחוק ניירות ערך.

1.2 הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות ב- 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות הנאמן לפעול כאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

1.3 במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.4 הנאמן יזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם מ- 7 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 1.14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

1.5 הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו הסביר לשנות את מועד כינוס האסיפה שזומנה על ידו, וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.

1.6 במקרה בו הנאמן כינס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב שלא על פי בקשת מחזיקי אגרות החוב הנאמן רשאי לקבוע, כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרונים.

1.7 לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 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.

1.8 לא התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.1 או 1.2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.9 הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.

1.10 החברה רשאית לזמן בכל עת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב בתיאום מראש עם הנאמן. אם החברה מזמנת 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. הצבעה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם מ- 7 ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון.

1.11 מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

פגמים בכינוס

1.12 בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר הנאמנות.

1.13 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

1.14 הודעה על אסיפת מחזיקי אגרות החוב תפורסם לפי הוראות פרק ז'1 לחוק ("**דיווח אלקטרוני**") ותימסר לחברה על ידי הנאמן לפני הדיווח ובהתאם לקבוע בתקנות.

1.15 הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 1.30 להלן.

סדר היום באסיפה

1.16 הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי סעיפים 1.1 ו/או 1.2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 1.2 לבקשת מחזיק.

1.17 ככל שתזומן אסיפה כאמור בסעיף 1.10 לעיל, החברה תקבע את סדר היום באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

1.18 מחזיק, אחד או יותר, שלו 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקי אגרות החוב שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

1.19 באסיפת מחזיקי אגרות החוב יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

1.20 אסיפת מחזיקי אגרות החוב תערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

1.21 מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקי אגרות החוב הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

יו"ר האסיפה

1.22 בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

1.23 הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של 7 שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

1.24 הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מניין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

1.25 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:

1.25.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה רגילה יהיה נוכחותם של 2 מחזיקים או יותר, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי כוחם, המחזיקים לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, בתוך מחצית השעה מהמועד הקובע לאסיפה.

1.25.2 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה מיוחדת, יהיה נוכחותם של 2 מחזיקים או יותר, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה; ובאסיפת מחזיקים נדחית - יתהווה בנוכחותם של 2 מחזיקים או יותר, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי כוחם, המחזיקים לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

1.25.3 לא נכח מניין חוקי, באסיפה רגילה כאמור בסעיף 1.25.1 לעיל, בתום מחצית השעה מהמועד הקובע לאסיפה, האסיפה תידחה למועד אחר שלא יקדם מ- 2 ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

1.25.4 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 1.25.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.

1.25.5 על אף האמור בסעיף 1.25.4 לעיל, כונסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי דרישת מחזיקים המחזיקים ב- 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: ב- 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

1.26 לפי החלטה של הנאמן או החלטה רגילה של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה 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.

נדחתה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 1.14 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

1.27 הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות כל דין, יהיה רשאי לפצל את האסיפה לאסיפות סוג ולקבוע מי יהיה רשאי להשתתף בכל סוג של אסיפה.

1.28 מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 1.30 להלן.

1.29 בכפוף להוראות כל דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש. כל החלטה תתקבל במניין קולות.

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

1.31 מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, פתק הצבעה כאמור בסעיף 1.30 לעיל או באמצעות כתב הצבעה שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 1.25 לעיל.

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 אסיפה נמשכת לפי הוראת סעיף 1.26 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיף 1.25.3 או 1.25.4 לעיל.

הצביע מחזיק אגרות חוב ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת; לעניין זה, הצבעה של מחזיק באגרות חוב בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה.

1.32 כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

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

1.34 מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקי אגרות החוב, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

1.35 החלטה רגילה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל בהצבעה ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.

1.36 החלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל בהצבעה ברוב של המחזיקים ב- 2/3 לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

1.37 במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

1.38 הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.

1.39 הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל ו/או במניין החוקי שונה מזה המפורט בסעיף 1.25 לעיל, **ואלה הנושאים**:

1.39.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

1.39.2 כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה מקורן בשטר הנאמנות או מקור אחר, לרבות כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה למעט שינוי הנובע בשל הפעולה מכח סעיף 14 לשטר הנאמנות.

1.39.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו מפורשות בשטר הנאמנות, כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל ו/או למניין חוקי שאינו המניין החוקי המפורט בסעיף 1.25.1 לעיל.

1.39.4 כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה, כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל.

1.39.5 החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 3.3.4 לשטר הנאמנות, תתקבל בהתאם למפורט בסעיף 3.3.4.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

1.40 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.

1.41 כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

1.42 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

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

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

1.45 החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 1.45 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת

אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים, לפי העניין.

פניה למחזיקי אגרות חוב

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

1.47 זומנה אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לפי סעיף 1.2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 1.14 לעיל, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

1.48 הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 1.46 ו- 1.47 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

בחינת ניגודי עניינים

1.49 מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. קולותיהם של מחזיקים המפורטים בסעיף 35יב5 לחוק ניירות ערך וכן מחזיק קשור כהגדרת מונח זה בסעיף 4.3 בשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי ולא יספור את קולותיהם במסגרת הצבעה באסיפות מחזיקים.

1.50 פרט לאמור בסעיף 1.49 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יציינו בכתב ההצבעה, כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם האישי. ככל שיחולו הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.

כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך התייעצות

1.51 אין בהוראות סעיפים 1.2, 1.5, 1.7, 1.15, 1.16 ו- 1.18 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 35יב1, 35יב2, 35יב3, 35יב5, 35יב6, 35יב7(ב), 35יב12, 35יב13, 35יב14, 35יב20(ב), 35יב21, ו- 35יב24 לחוק ניירות ערך.

***

נספח 1.8.26

נציגות דחופה

1. **מינוי; תקופת כהונה**

1.1 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**").

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

ואלו התנאים:

1.2.1 מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות) לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

1.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה.

1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו- 1.2.2 לנספח זה תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.

1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לנספח זה ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לנספח זה. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לנספח זה.

2. **סמכות**

2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיף 1 בנספח 6.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על 90 ימים ממועד ההפרה לראשונה של אמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיף 1 בנספח 6.2 לשטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב על-ידי החברה, המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לנספח זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לנספח זה, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

2.3 יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, כפוף להוראות שטר הנאמנות.

3. **התחייבות, החברה בקשר לנציגות**

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

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

3.3 החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות, בשינויים המחייבים.

4. **אחריות**

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

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות כאילו היו הנאמן.

נספח 2.1

התנאים הכלכליים של אגרות החוב (סדרה ח')

1. **כללי**

לביטויים שבנספח 2.1 זה יהיו המשמעויות הקבועות בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

2. **הבטחת אגרות החוב**

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות. להתחייבויות החברה לשעבוד שלילי, ראו סעיף 6.20 לשטר הנאמנות. לעמידה באמות מידה פיננסיות לרבות הגבלה על ביצוע חלוקה, ראו **נספח 6.2** לשטר הנאמנות.

3. **קרן אגרות החוב**

אגרות החוב תפרענה ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים).

מובהר בזאת, כי קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו או למטבע כלשהו ועל פי תקנון והנחיות הבורסה, מנגנון היעדר ההצמדה לא ישונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ח').

4. **הריבית על אגרות החוב**

הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') תישא ריבית בשיעור קבוע, שייקבע במכרז שתערוך החברה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה.

לפרטים אודות מנגנון התאמת ריבית בשל אי עמידה בתניות פיננסיות ובשל ירידה בדירוג, ראו נספח 6.2 להלן.

5. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

5.1 קרן אגרות החוב תיפרע ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	31 בדצמבר 2032	15%
2	31 בדצמבר 2033	15%
3	31 בדצמבר 2034	15%
4	31 בדצמבר 2035	15%
5	31 בדצמבר 2036	15%
6	31 בדצמבר 2037	25%
סה"כ		**100%**

5.2 ריבית אגרות החוב תשולם החל מחודש דצמבר 2026, פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2037 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2037 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תשלום הריבית הראשון**") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2037.

5.3 תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("**תקופת הריבית**"), למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 31 בדצמבר 2026, שישולם בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה

הראשון לאחר המכרז (קרי, המועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום הראשון, קרי ביום 30 בדצמבר 2026 (כולל) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס 365 ימים בשנה.

שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת, למעט לגבי תקופת הריבית הראשונה, (קרי, התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלם הסמוך אחריה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2.

במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), תפרט החברה את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית החצי שנתית, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון בגין תקופת הריבית הראשונה, וכן מהו יום הסליקה.

5.4 כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב, ביום הקובע לגבי אותו תשלום, כהגדרת מונח זה בסעיף 5.5 להלן, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב הרלבנטיות ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום ובכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

5.5 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימים מהיום הקובע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.75% מעל שיעור הריבית אותו תשאנה באותה עת אגרות החוב. החברה תודיע בדיווח מיידי על הריבית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים, לפחות תוך 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

"**היום הקובע**" לצורך קביעת הזכאות לתשלום קרן או הריבית יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום, דהיינו בתשלומים הקבועים ליום 30 ביוני, היום הקובע הינו 24 ביוני ובתשלומים הקבועים ליום 31 בדצמבר, היום הקובע הינו 25 בדצמבר. התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת אגרת החוב ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לתשלום האחרון. דהיינו, היום הקובע לתשלום האחרון של הקרן והריבית יהיה יום התשלום.

5.6 כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיק רשום, ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק שלו, שיצוין בפרטים שהוא ימסור בכתב לחברה, מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.4 לעיל, כחשבון אשר לזכותו יש להעביר את התשלומים על פי אגרות החוב. כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיקים לא רשומים יבוצע באמצעות המסלקה.

5.7 אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו כאמור למחזיק אגרות חוב מסיבה התלויה במחזיק הנ"ל, בעוד החברה הייתה יכולה לשלמו במלואו במועד היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן, בדרך הקבועה בסעיף 15 לשטר הנאמנות.

5.8 מחזיק באגרות החוב רשום יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שתשלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 7 ימים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

5.9 לא מסר המחזיק הרשום לחברה, מבעוד מועד, פרטים בכתב בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק למחזיק בדואר רשום כאמור, ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו, בתאריך שיגורו בדואר כאמור, בכפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל.

5.10 מכל תשלום של ריבית ינוכה מס הכנסה שיש לנכותו במקור ואולם החברה תמנע מניכוי במקור אם לפני ביצועו של תשלום יציג המחזיק בפני החברה אישור מרשויות המס בדבר פטור שניתן לו מניכוי מס במקור.

6. **דחיית מועדים**

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"המועד הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

7. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה**

לעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד החברה יכלה לשלמו במלואו במועדו, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

8. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**

לעניין מרשם מחזיקי אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 28 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

9. **פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן**

בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**"). כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב, אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה. במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. **פדיון מוקדם**

לעניין פדיון מוקדם של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

11. **רכישת אגרות החוב**

לעניין רכישת אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

12. **ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב**

לעניין ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

13. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

לעניין האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם, יחולו הוראות סעיף 29 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

14. **<u>פירעון מיידי</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

15. **<u>הודעות</u>**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות והכלולות בנספח זה על דרך ההפניה.

***

נספח 3

תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("**הדיווחים הפומביים של החברה**") ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

1.1 כי תשלומי הקרן והריבית על ידי החברה בוצעו במועדם.

1.2 כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן ביעוד התמורה בתשקיף המדף, ככל שנקבעו.

1.3 כי החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו בשטר הנאמנות לפעילותה, ככל שנקבעו.

1.4 אם התקיימו אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי בהתבסס על הדיווחים הפומביים של החברה.

2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב על פי הוראות סעיף 29 לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 20.1 לשטר הנאמנות והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב.

5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

תפקידים מיוחדים

6. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב, ובכלל זה –

(1) נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו כספים על חשבון אגרות החוב, תוקפן של הבטוחות שנתנה החברה ו/או נתן צד שלישי (ככל שניתנו) לטובת המחזיקים באגרות החוב;

(2) בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפיה מחזיקים באגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות.

7. בדיקה על פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

7.1 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

7.2 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

7.3 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות, ככל שנרשמו.

7.4 אם חל שינוי בדירוג החברה או דירוג אגרות החוב ככל שדורגו.

8. למלא את כל התפקידים אשר הוטלו על הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, ככל שהוטלו.

9. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב בכפוף לכך שהועמד לנאמן המימון הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש.

10. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

11. לבחון אפשרות להתכנות מו"מ עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.

12. במקרה בו סבר הנאמן, כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, לבחון את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ולפעול להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה; וכן רשאי הוא, בין השאר –

12.1 לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק החברות, שמתפקידו לערוך אותה;

12.2 לנהל, בשם המחזיקים ההתחייבות באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב, בכפוף להוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות.

12.3 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

12.4 כונסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

13. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

14. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

15. לאפשר החלפת בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה או על פי הדין.

16. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה.

17. ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי דין לרבות בהתאם לתיקונים 50 ו- 51 לחוק ניירות ערך.

18. הוראות נספח זה אינן באות לגרוע מההוראות הקוגנטיות על פי כל דין החלות ביחס לתפקידי הנאמן.

***

נספח 6.2

התניות פיננסיות והתחייבויות

1. **אמות המידה הפיננסיות מפורטות להלן:**

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 850 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו) ("**התניית ההון העצמי**").

ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) ("**יחס חוב פיננסי ל- CAP**"), לא יעלה על 52%.

ג. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

התניית ההון העצמי, התניית היחס חוב פיננסי ל- CAP ותניית אחוז התפוסה הממוצע המאוחד, תיקראנה כל אחת – "**אמת מידה פיננסית**" וביחד בסעיף: "**אמות מידה פיננסיות**". לעניין זה:

"**חוב פיננסי נטו**" – כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

2. **מגבלה על חלוקה:**

החברה מתחייבת שלא לבצע "חלוקה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "**חלוקה**"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו במועד החלוקה או מיד לאחריה יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (1) ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 950 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים אחרונים שפורסמו; (2) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 1 לנספח 6.2 זה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (3) מתקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר הנאמנות או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות; (4) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות; ו- (5) מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות (כל אחת מהמגבלות האמורות בסעיף 2 זה תכונה להלן: "**מגבלה על חלוקה**").

לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים לאחר קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה כאמור, תעביר החברה לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בכל המגבלות שבפסקה זו בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת.

במקרה של חלוקה שתבוצע על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בכל ההתחייבויות המפורטות בסעיף 2 זה והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה נוספות בהתאם לשטר נאמנות (סדרה ה'), שטר נאמנות (סדרה ו') ושטר נאמנות (סדרה ז'), שבהם התקשרה החברה, ואשר חלות על החברה נכון למועד שטר הנאמנות, ראו סעיף 1.5.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027455). מעבר לאמור בסעיף זה, אין על החברה מגבלות כלשהן בקשר עם ביצוע חלוקה על ידה וחלוקות תעשנה (ככל שתעשנה) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון.

3. **<u>התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות</u>:**

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב, יותאם בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן בסעיף זה:

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 48%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוסף**" – שיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית המתוארת בס"ק זה. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

<u>יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון בגין שינוי בדירוג אגרות החוב המתואר בסעיף 4 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5.5 לנספח 2.1 לשטר שתשולם בכל מקרה שהוא וללא כל מגבלה שהיא), השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב ("מגבלת עליית הריבית המקסימלית").</u>

א. ככל שתחרוג החברה חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3 זה וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם, וזאת בכפוף לאמור בסעיף זה. ככל שחלה חריגה גם באמת מידה פיננסית אחרת, אחת או יותר, שיעור הריבית הנוסף בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא יעלה בכל מקרה על 0.75%, במצטבר.

ב. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד

החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3 זה: "**ריבית המקור**" ו- "**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמת המידה הפיננסית האחרת כאמור בסעיף זה, שאז עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמת המידה נשוא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.75%; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי 2) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. במקרה של חריגה מאמת מידה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בס"ק 3(א)-3(ג) לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

ה. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, ועל פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה, שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז) או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב חריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3(ב) ו-3(ג) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית.

ו. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים (להלן בסעיף 3 זה: "**מועד הבדיקה**") על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

ז. החברה תפרט במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

ח. לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים לאחר מועד הבדיקה תעביר החברה לנאמן אישור בדבר תוצאות הבדיקה בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן.

ט. עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בנספח 6.2 זה תיבחן לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד האחרון שפורסם על ידי החברה. במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית ו/או שינוי רגולטורי בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, המשפיע באופן שאינו זניח על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות, אזי החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת על בסיס רבעוני, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות

הכספיים של החברה במועד חתימת שטר הנאמנות, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה. במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תקבע על פי מאזן הפרופורמה כאמור והחברה תפרסם את אמת המידה הפיננסית על פי מאזן הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם ותעביר לנאמן את אופן החישוב של אמת המידה הפיננסית על פי מאזן הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים.

"**באופן שאינו זניח**" – שינוי של 5% לפחות בתוצאת איזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות במצטבר.

לעניין סעיף 3 זה:

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

4. **<u>התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב:</u>**

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב, יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב כמפורט להלן בסעיף זה:
לעניין זה:

"**דירוג הבסיס**" – דירוג A2 (של מדרוג), אשר הינו דירוג אגרות החוב במועד הנפקתן מכוח דוח ההצעה הראשונה.

"**שיעור הריבית הנוסף**" – שיעור של 0.25% לשנה, בגין כל ירידה של דרגה (Notch) אחת מתחת לדירוג הבסיס, (קרי, בגין ירידה לדירוג A3) עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר, קרי, עד ירידה לדרגת דירוג Baa3 ("**מגבלת שיעור הריבית הנוסף**").

<u>יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המתואר לעיל, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5.5 לנספח 2.1 לשטר שתשולם בכל מקרה שהוא וללא כל מגבלה שהיא), השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית כהגדרת מונח זה בסעיף 3 לעיל.</u>

א. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך ב-דרגה אחת (1) (Notch) או יותר (להלן בסעיף 4 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור הריבית הנוסף או חלקו, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור ובכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, למעט אם התקיימו נסיבות להפחתת שיעור הריבית בהתאם להוראות ס"ק 4(ו) להלן. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל בהתאם למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

ב. במקרה של הורדת דירוג, תפעל החברה על-פי ס"ק 4(ג) להלן ובכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף ולמגבלת עליית הריבית המקסימלית. תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור

בסעיף זה לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בנספח 6.2 לשטר, הינם מצטברים.

ג. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת, כהגדרת מונח זה בס"ק (א) לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (להלן בסעיף 4 זה: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בנספח 6.2 לשטר, בהתאם לנתוני הדוח הכספי המאוחד האחרון (סקור או מבוקר, לפי העניין) של החברה שפורסם לפני מועד הדוח המיידי האמור וכן האם חל שינוי בריבית בגין עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 4 זה: "**ריבית המקור**" ו- "**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 4 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולמגבלת שיעור הריבית הנוסף; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק 4(ד) ו- 4(ה) להלן; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו- (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

ד. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן בסעיף 4 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר, שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על-פי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 4 זה: "**תשלום הריבית הבא**"), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולמגבלת שיעור הריבית הנוסף. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ה. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בס"ק 4(א) לעיל או 4(ו) להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

ו. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בס"ק 4(א) לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, יופחת שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף או בחלקו, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה בלבד. ככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס (להלן בסעיף 4 זה: "**הדירוג הגבוה**"), יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית בגין אגרות החוב במועד

הנפקתן לראשונה, ללא כל תוספת בגין הורדת דירוג קודמת כאמור בסעיף זה, ויובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית בגין אגרות החוב במועד הנפקתן לראשונה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4(ג) עד 4(ד) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. עוד יובהר, כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס הרי שלא יהא בכך כדי להשפיע על הריבית אותה נושאות אגרות החוב באותו המועד.

ז. ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור בס"ק 4(א) לעיל בשיעור של 1%, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב ב- 4 דרגות (Notch) מתחת לדירוג הבסיס באופן ששיעור הריבית הנוסף יסתכם בעד 1% (קרי, עד מגבלת שיעור הריבית הנוסף), וזאת אף אם שיעור הריבית הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המדיה הפיננסיות כאמור בנספח 6.2 לשטר (כפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית), והוראות ס"ק 4(ב) עד 4(ה) לעיל יחולו בהתאם, והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות, לפני פירעונן הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בס"ק 4(א) לעיל והוראות סעיף זה לא יחולו. כמו-כן לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי חברת הדירוג לא תיחשב כהפסקת דירוג.

ח. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג (לרבות במקרה בו אגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת דירוג אחת) או שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג (לרבות במקרה בו אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, לפי העניין.

ט. למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל; (2) הורדת דירוג אגרות החוב או העלאתו המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל בכלל ו/או לכל החברות בישראל בלבד העוסקות בתחום הדיור המוגן בלבד, כתוצאה מהמתודולוגיה של חברת הדירוג בלבד, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב; (3) ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות במועד כלשהו על-ידי יותר מחברת דירוג אחת וכל עוד הן תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת דירוג אחת כאמור, אזי: (א) ס"ק (ז) לעיל לא יחול, אלא במקרה שבו כל חברות הדירוג גם יחד יפסיקו לדרג את אגרות החוב; ו- (ב) בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, לצרכי סעיף 4 זה, על-פי הדירוג הנמוך מביניהם.

נספח 21

שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, בסך של 17,000 ש"ח לשנה.

חישוב תקופת החבות השנתית היא ממועד הגיוס של כל סדרה בנפרד.

הסכומים על פי סעיף 1 זה יקראו "**השכר השנתי**".

השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות, בגין כל סדרה בנפרד וזאת תוך יום עסקים אחד ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

2. במקרה בו ישתתף הנאמן בדיונים עם רשות ניירות ערך ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 5 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם יטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

3. במידה שפקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה שכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

4. הנאמן זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה ויחולו הוראות שטר הנאמנות.

5. עבודה מיוחדת, לרבות בגין פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך בכלל ובפרט תיקון 50 ו- 51 לו, וכן אלה הנובעות מהפרה של שטר הנאמנות ו/או בגין פעולת שעליו לבצע בקשר עם העמדת איגרת החוב לפירעון מיידי, מימוש בטוחות והתחייבויות, ו/או בגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו לרבות על-פי שטר הנאמנות - ישולם שכר נוסף בסך שקלי השווה ל- 100 דולר ארה"ב, לפי השער היציג ביום התשלום, לשעת עבודה. בגין כל אסיפת בעלי מניות או אסיפת מחזיקי אג"ח אשר ייטול בה חלק הנאמן ישולם לו, מעבר לחיוב על פי שיעור, שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, בצרוף הוצאות נסיעה.

6. הסכם זה מבוסס על ההסכמה, כי אגרות החוב אשר יוצאו מכח דוח הצעת מדף יוצאו ללא בטחונות וללא אמות מידה פיננסיות שעל הנאמן לבחון. אבל, במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב מאיזה סדרה שהיא בטחונות כלשהם או במקרה בו יקבעו עם אמות מידה פיננסיות או כל התחייבות אחרת שעל הנאמן לבדוק, אזי יסכם הנאמן את שכר טרחתו בהתאם להיקף השעות שנדרש להקדיש לנאמנות.

7. הסכומים דלעיל אינם כוללים החזר הוצאות ומע"מ כדין והם יוצמדו למדד הבסיס של כל סדרה, ו/או לשער הדולר ביום התשלום, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בנספח זה בגין סעיפים 1 ו- 2 לנספח זה. תנאי התשלום הינם שוטף + 30.

8. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות נספח זה וישולם על-ידי החברה.

מחזיקי אגרות החוב ישתתפו במימון שכר הנאמן והחזר הוצאותיו בהתאם להוראות סעיף השיפוי שבסעיף 25 לשטר הנאמנות.

נספח ב' – פרטים נוספים אודות היבטי מס הקשורים באגרות החוב (סדרה ח')

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ח'). ההוראות הכלולות בסעיף זה בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ח') אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בסעיף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. ביחס ליחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה ולתושב 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, ביחס למשקיעים שייחשבו כבעלי שליטה או כבעלי מניות מהותיים, כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות שלהלן למיסוי חבר בני אדם תושב חוץ מסויגת במקרה שבו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מהכנסותיו או מרווחיו, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

1.1 <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב (סדרה ח')</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 ("**הפקודה**") רווח הון ריאלי[10] ממכירת אגרות חוב צמודות למדד[11] על-ידי יחיד חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת ובלבד שההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידו ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון. זאת, למעט לגבי מכירת אגרות החוב על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" 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 אגרות החוב או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד ממכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד[12], יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי ובלבד שההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידו ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחויב רווח ההון ממכירת אגרות החוב במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו- 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא

---

[10] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[11] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

[12] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנות המס 2025-2027 על 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתואם מדי שנה, למעט בשנים 2025-2027, כאמור בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "**תיקון 276**")), יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור. הוראות אלה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך ועל שבח מקרקעין; מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל בשנות המס 2025-2027 רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין. ככלל, סכום זה מתעדכן מדי שנה, למעט בשנים 2025-2027 כאמור בתיקון 276. המס הנוסף אינו חל על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, והוא חל גם על הכנסות מדיבידנדים ומריבית._בנוסף,_בהתאם לתיקון 276, החל משנת המס 2025 יחיד שהכנסתו החייבת ממקורות הוניים, כגון רווח הון, ריבית, דיבידנד, דמי שכירות ומכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה, מעסק או מיגיעה אישית, עולה על 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (ובמצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה האמורה (להלן: "**מס יסף**").

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות החוב יחול שיעור המס החל על רווחים או על הכנסות כאמור אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב (סדרה ח') בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5) וכן, הפסד הון כאמור יותר בקיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו באותה שנה בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור שקיבלה החברה לא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך), ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין אם המקבל הוא יחיד. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון, או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז כאמור.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג-2002, ("**תקנות הניכוי מרווח ההון**") נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות ("**ניירות**

סחירים"), יקזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) הפסד הון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח ההון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת אגרות החוב (סדרה ח'), ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובאגרות חוב שאינן צמודות למדד (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) בשיעור של 15% מרווח ההון, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שאגרות החוב (סדרה ח') יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, וזאת כל עוד לא הומצא מראש אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו מיוחס למפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו[13], או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. כמו-כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוח, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

1.2 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של 25% על ריבית או דמי ניכיון, שנצמחו ושמקורם באגרות החוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין, כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

---

[9] "**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%.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד – ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק.

בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס, ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; ו-(3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על הכנסות ריבית שמקורן באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או להחזר.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף כמפורט לעיל.

שיעור המס החל על הכנסות ריבית (לרבות הפרשי הצמדה) 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, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך). תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין.

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

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

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

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

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל).

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות חוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המיסים.

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

בהתאם לסעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון אגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מעסק או משלח יד, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה כדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("**תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד**"), שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית והפרשי הצמדה שאינם פטורים ממס על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם לפי סעיף 9(13) לפקודה, המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד, הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ו-15% לגבי ריבית על אגרות חוב שאינן צמודות למדד לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

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

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

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

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), תשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1)

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

<u>אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין איגרות חוב</u>

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו- 125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין איגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור האמור, יחולו ההוראות האמורות לגבי ריבית, גם לגבי ניכיון בסדרות הקרן.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שייווצר בגין איגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה וייווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת איגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאיגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת איגרות החוב הרלוונטית, במועד פרסום הדוח המיידי על תוצאות ההנפקה.

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

<u>איגרות החוב המוצעות לראשונה על ידי החברה בדוח הצעת מדף זה מונפקות בערכן הנקוב, ולפיכך הן מונפקות ללא ניכיון</u>.

1.3 <u>שיעור ניכיון במקרה של הרחבת סדרה</u>

בכל מקרה בו תחליט החברה על הקצאת אגרות חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה באופן המפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, תהיה זכאית החברה להנפיק את אגרות החוב בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותו מועד.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה ח', במסגרת הרחבת הסדרה בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ח'), ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב מהסדרה שינופקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המיידי ביחד על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה, בו תודיע על אי קבלת האישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון הסדרה חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נישום שהחזיק את איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

יודגש, כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת איגרות חוב.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה לפנות לייעוץ מקצועי, על מנת להבהיר את תוצאות המס שיחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן במועד דוח הצעת המדף, וכי הוראות אלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק ואינן באות במקום ייעוץ 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, וייתכנו מספר פרשנויות לאופן יישומן וכן שינויים תחיקתיים נוספים. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם ואת השפעתם של שינויים כאמור, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

נספח ג' – הסכמה להכללת דירוג של מידרוג

הארבעה 21 | מגדל פלטינום
תל אביב 6473921
טל. 03-6844700 | פקס. 03-6855002
www.midroog.co.il

21.10.2026

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

הנדון: צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר לכם לצרף את דוח פעולת הדירוג מיום 06.10.2026 ודוח עדכון פעולת הדירוג מיום 21.10.2026 (להלן: "דוחות הדירוג") שבוצעו למגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") ובלבד שיצורפו במלואם ללא השמטות ו/או שינויים, ואתם רשאים לצרפם, לרבות בדרך של הפניה, לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש אוקטובר 2026.

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

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

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

בכבוד רב,

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן