

## ג'י. סי. חברון קפיטל בע"מ

תל-אביב, 11 בנובמבר 2021

לכבוד  
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ  
דרך ששת הימים 30  
בני ברק

לכבוד  
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ  
רח' יד חרוצים 14  
תל אביב

לכבוד  
פלאזה סנטרס אן.וי.

א.ג.נ.,

### הנדון: הודעה על הגשת תוכנית הסדר חוב

בהמשך לאישור הצעת הסדר חוב של הח"מ על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') של חברת פלאזה סנטרס אן.וי. (להלן: "החברה") ביום 11 באוגוסט 2021, מצורפת להלן תוכנית ההסדר הסופית, המצורפת כנספח למכתב זה.

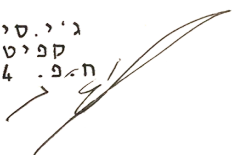
בכוונת הח"מ לפעול לאישור תוכנית ההסדר בבית המשפט בישראל לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור אינדיקטיבי של מחזיקי אגרות החוב של החברה.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.

בברכה,

ג'י. סי. חברון קפיטל בע"מ

ג'י. סי. חברון  
קפיטל בע"מ  
ח.פ. 516252814



# **PLAZA CENTERS N.V.**

## **תוכנית הסדר חוב**

**11 בנובמבר 2021**



## תוכן עניינים

מס' סעיף	כותרת	עמוד
.1	הגדרות	3
.2	נספחים	4
.3	מבוא	4
.4	פרטי ההסדר	4
.5	פטור וויתור	8
.6	מצגים	8
.7	הליכים לאישור ההסדר	10
.9	תנאים מתלים לביצוע ההסדר	11
.10	השלמת ההסדר	12
.11	שונות	13

# Plaza Centers N.V.

(“החברה”)

## תוכנית הסדר

1. הגדרות

בתוכנית הסדר זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המצוינת בצדס להלן:

- “אגרות החוב (סדרה א’)” - אגרות חוב (סדרה א’) של החברה, בהיקף כולל של 117,754,182 ש”ח ערך נקוב (מספר נייר ערך 1109495).
- “אגרות החוב (סדרה ב’)” - אגרות חוב (סדרה ב’) של החברה, בהיקף כולל של 172,758,019 ש”ח ערך נקוב (מספר נייר ערך 1109503).
- “אגרות החוב” - אגרות החוב (סדרה א’) ואגרות החוב (סדרה ב’).
- “בית המשפט” - בית משפט המחוזי בתל אביב-יפו.
- “בעל התפקיד” - בעל התפקיד שימונה לצורך ניהול קופת ההסדר ומימוש נכסי החברה ערב ההסדר (כהגדרת מונח זה להלן), כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן.
- “הבורסה” - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ.
- “ההסדר” או “תוכנית ההסדר” - התוכנית להסדר חוב המפורטת במסמך זה ונספחיה.
- “החברה” - Plaza Centers N.V.
- “המועד האחרון להגשת תביעות” - המועד האחרון להגשת תביעות חוב על ידי כל נושי החברה, שאינם מחזיקי אגרות החוב של החברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.
- “חברון קפיטל” - גיי.סי. חברון קפיטל בע”מ.
- “חוק החברות” - חוק החברות, התשנ”ט-1999.
- “חוק חדלות פירעון” - חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע”ח-2018.
- “יום מסחר” - יום בו מתקיים מסחר בבורסה, בבורסת ורשה ובבורסת לונדון.
- “יום עסקים” - יום בו פתוחים מרבית הבנקים לביצוע עסקאות בישראל, בהולנד, בפולין ובבריטניה.
- “מניות החברה” - מניות רגילות של החברה.
- “מועד ביצוע” או “מועד ביצוע ההסדר” - היום בו יבוצע ההסדר בפועל. מועד זה יקבע על ידי החברה בתיאום עם נאמני מחזיקי אגרות החוב והבורסה ויפורסם על ידי החברה במגני”א לפחות 7 ימים מראש.
- “מועד קובע” או “מועד קובע להסדר” - מועד שיקבע בתיאום על ידי החברה ונאמני מחזיקי אגרות החוב עם הבורסה ויפורסם על ידי החברה במגני”א לפחות 7 ימים טרם מועד הביצוע.
- “המשקיעים” - המשקיעים המפורטים בנספח ז’ להסדר זה.
- “נאמן אגרות החוב (סדרה א’)” - הרמטיק נאמנות (1975) בע”מ.
- “נאמן אגרות החוב (סדרה ב’)” - רזניק פז נבו נאמנויות בע”מ.
- “נאמן לבדיקת תביעות חוב” - בעל תפקיד שימונה על ידי בית המשפט, ככל שימונה, לצורך בירור תביעות חוב נגד החברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.
- “נאמני מחזיקי אגרות החוב” - הנאמן לאגרות החוב (סדרה א’) והנאמן לאגרות החוב (סדרה ב’).
- “נושי ההסדר” - מחזיקי אגרות החוב וכל נושה אחר שתביעת החוב שלו תאושר על

ידי הנאמן לבדיקת תביעות חוב.

- "נכסי החברה ערב ההסדר" - כל הנכסים והזכויות של החברה המפורטים בנספח א' לתוכנית הסדר זו, אשר יועברו לידי בעל התפקיד ויהוו חלק מקופת ההסדר.
- "תקנות ההסדר" - תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002.
- "תקנות שיקום כלכלי" - תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019.

## 2. נספחים

לתוכנית הסדר זו מצורפים הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה (נספחי ההסדר שלא פורסמו במועד פרסום ההסדר יפורסמו זמן סביר טרם האסיפות המקדימות של מחזיקי אגרות החוב להצבעה ביחס להסדר ויחשבו כחלק מהסדר זה):

- נספח א' - נכסי החברה ערב ההסדר
- נספח ב' - לוח סילוקין של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב
- נספח ג' - האופציות לרכישת מניות החברה
- נספח ד' - הודעת מימוש
- נספח ה' - שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה
- נספח ו' - שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה
- נספח ז' - המשקיעים ושיעורי האחזקות וההשקעות, לפי הסדר זה, של כל אחד מהם
- נספח ח' - נוסח פטור וויתור לבעל התפקיד

## 3. מבוא

- 3.1. במסמך זה להלן תתואר תוכנית ההסדר המוצעת על ידי המשקיעים. למניעת ספק מובהר בזאת, כי כל אחד מהמשקיעים פועל באופן עצמאי ונפרד והתחייבויות המשקיעים ניתנות לחוד ולא ביחד.
- 3.2. פרטים בנוגע לנכסי החברה ערב ההסדר מצ"ב כנספח א' לתוכנית הסדר זו.
- 3.3. לוח סילוקין של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, נכון למועד פרסום תוכנית ההסדר, מצ"ב כנספח ב' להסדר זה.
- 3.4. כחלק מההסדר תפורסם הזמנה לכלל הנושים של החברה להגיש תביעות חוב והם יהיו זכאים לתמורות ההסדר, כמפורט במסמך זה.

## 4. פרטי ההסדר

להלן פרטי ההסדר:

### 4.1. מחיקת חוב החברה כלפי נושי החברה כנגד קבלת תמורות מאת קופת ההסדר

- 4.1.1. במועד ביצוע ההסדר, יימחק מלוא חובה של החברה כלפי נושי ההסדר (לרבות ריבית, ריבית פיגורים, קנסות וכיו"ב), וזאת כנגד הזכות לקבלת תמורות שתוגבלנה אך ורק לנכסים

והזכויות אשר ייכללו בקופת ההסדר, כמפורט להלן, אשר תוענק לכל נושי ההסדר בהתאם לחוב המוחזק על ידם במועד הקובע להסדר.

4.1.2. במועד ביצוע ההסדר, קופת ההסדר תכלול את כל נכסי החברה ערב ההסדר, כמפורט בנספח א' לתוכנית הסדר זו בתוספת סך של 2,000,000 ש"ח, כמפורט בסעיף 4.3 להלן. קופת ההסדר תנוהל על ידי עו"ד רון הדסי (להלן: "בעל התפקיד") עבור ולטובת נושי ההסדר. בעל התפקיד ינהל את קופת ההסדר לפי שיקול דעתו הבלעדי, מתוך מטרה למקסם את התמורות מקופת ההסדר ותהיינה לו כל הסמכויות לנהל את נכסי החברה ערב ההסדר שיועברו לקופת ההסדר, לקבל החלטות בקשר למי מהם להעסיק עובדים במדינות השונות, לבצע דיספוזיציה בכל אחד מהנכסים כאמור, וכן לבצע חלוקות של כספים ונכסים בקופת ההסדר ולנהוג בקופת ההסדר מנהג בעלים, והכל לטובת נושי ההסדר.

4.1.3. כאמור לעיל, לבעל התפקיד תהא הסמכות להחליט על ביצוע חלוקה של התמורות בקופת ההסדר לנושי החברה. כל חלוקה של תמורה כלשהי על ידי בעל התפקיד לנושי החברה כאמור תבוצע בניכוי כל ההוצאות, המסים וההיטלים הרלוונטיים ותחולק לנושי החברה פרו ראטה לחובות החברה כלפיהם במועד הקובע להסדר. בעל התפקיד יינהג מפטור וויתור על טענות ותביעות, בנוסח המצורף כנספח ח' להסדר זה.

4.1.4. במועד ביצוע ההסדר ישועבדו כל נכסי החברה ערב ההסדר בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת נושי ההסדר, ככל שהדבר ניתן באופן סביר מבחינה משפטית ומסחרית, וזאת מבלי לגרוע מהאפשרות למכירתם על ידי בעל התפקיד לפי שיקול דעתו כאמור לעיל.

#### 4.2. זכויות החברה בפרויקט Casa Radio

4.2.1. כל זכויות החברה במישרין ו/או בעקיפין בפרויקט Casa Radio שברומניה, לרבות זכויות בגין שתוקנינה לחברה במסגרת הליך בוררות בין החברה לבין ממשלת רומניה ו/או כל הליך משפטי אחר בין הצדדים כאמור (להלן ביחד: "הזכויות בקאסה רדיו") לא תועברנה לידי בעל התפקיד ותישארנה בבעלות החברה ובניהולה של החברה.

4.2.2. החברה ובעל התפקיד יעשו מאמצים מסחריים סבירים להעברת הזכויות בקאסה רדיו לידי בעל התפקיד במועד המוקדם ביותר האפשרי, בהתאם לשיקול דעתם הסביר של החברה ובעל התפקיד.

4.2.3. כנגד המשך החזקת הזכויות בקאסה רדיו, ככל שתתקבלנה תמורות כלשהן בכל מועד שהוא מהזכויות בקאסה רדיו (בין אם בתקופה שהזכויות בקאסה רדיו מוחזקות בידי החברה ובין אם לאחר העברתן לידי בעל התפקיד), 10% מסך התמורות כאמור בניכוי הוצאות, מסים והיטלים אחרים, אך בכל מקרה לא יותר מסך של 2 מיליון אירו במצטבר, ישולמו כדלקמן: 50% לבעלי המניות הקיימים בחברה ערב מועד ביצוע ההסדר (בחלוקה פרו ראטה לשיעורי האחזקות שלהם), ו-50% למשקיעים (בחלוקה שתיקבע ביניהם).

4.3. תשלומי המשקיעים; הקצאת מניות במועד ביצוע ההסדר; טיפול במחזיקי אופציות; מינוי דירקטורים

4.3.1. במועד ביצוע ההסדר, המשקיעים, בחלוקה כמפורט **בנספח ז'** להסדר זה ישלמו סך של 2,000,000 ש"ח לקופת ההסדר (להלן: "**התשלום הראשון**"), וזאת בתמורה להקצאת מניות של החברה למשקיעים, בשיעור אשר ישקף, במצטבר, החזקה של 74.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה מיד לאחר ביצוע ההקצאה.

4.3.2. במועד ביצוע ההסדר יונפקו ויירשמו למסחר מניות רגילות של החברה, באופן שיתרת הונה המונפק של החברה (25.01%) תוחזק בידי בעלי המניות הקיימים בחברה ערב ביצוע ההסדר ונושי החברה (להלן ביחד: "**בעלי הזכויות**"), כמפורט להלן:

שיעור המניות מתוך ההון המונפק והנפרע של החברה	סך כולל של מניות החברה	בעלי מניות החברה
20%	27,367,677	נושי החברה
5.01%	6,855,603	בעלי מניות החברה ערב ביצוע ההסדר
74.99%	102,615,104	המשקיעים (במצטבר)
<b>100%</b>	<b>136,838,384</b>	<b>סה"כ</b>

4.3.3. בנוסף, במועד ביצוע ההסדר יפקידו המשקיעים (בחלוקה כמפורט **בנספח ז'** להסדר זה) בחשבונה של החברה סך של 1,000,000 ש"ח לטובת פעילותה השוטפת של החברה (להלן: "**הסכום לטובת הפעילות השוטפת**").

4.3.4. ביחס לאופציות לרכישת מניות החברה שתהיינה קיימות במועד ביצוע ההסדר, מחזיקי האופציות יהיו רשאים לממשן בהתאם לתנאיהן, בכפוף לכך שהמימוש למניות יבוצע כפוף להחלת אותו שיעור דילול שבו ידוללו בעלי המניות הקיימים של החברה ערב מועד ביצוע ההסדר.

4.3.5. כמו כן, במועד ביצוע ההסדר דירקטוריון החברה יורכב מהאנשים הבאים: ה"ה סיון ברק, דברת דגן, תמר אדלר, גיא אליהו, אריק הורביץ.

#### 4.4. אופציית מכר לבעלי הזכויות

4.4.1. במועד ביצוע ההסדר המשקיעים (בחלוקה כמפורט **בנספח ז'** להסדר זה) יעניקו לבעלי הזכויות אופציה למכירה של כל מניותיהם בחברה במועד ביצוע ההסדר בעסקה מחוץ לבורסה, בתמורה לסך של 23.47 אגורות למניה אחת של החברה (לא צמוד) ובסך כולל שלא יעלה על 8,032,000 ש"ח (להלן: "**אופציית המכר**"), וזאת בהתאם וכפוף לתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

4.4.2. אופציית המכר תהיה ניתנת למימוש על ידי בעלי הזכויות במהלך תקופה של 30 יום, אשר יחלו בחלוף 12 חודשים ממועד ביצוע ההסדר (להלן: "**תקופת המימוש**") על ידי מסירת הודעה בדבר מימוש אופציית המכר לחבר בורסה אשר זהותו ופרטיו יפורסמו על ידי החברה (לאחר קבלת המידע מהמשקיעים) לפחות שלושה ימי מסחר לפני תחילת תקופת המימוש כנציג אדמיניסטרטיבי של המשקיעים (להלן: "**נציג המשקיעים**"), בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** להצעת

הסדר, זאת כשהיא מלאה וחתומה כדין (להלן: "הודעת מימוש") אליה יצורפו אישור בעלות מאת חבר הבורסה הרלוונטי ביחס להחזקות בעל הזכויות במניות החברה במועד ביצוע ההסדר וכן טופס עסקה מחוץ לבורסה ביחס למניות נשוא הודעת המימוש. הודעת המימוש תכלול הצהרה והתחייבות של בעל הזכויות בדבר היות מניות החברה שביחס אליהן ניתנה הודעת המימוש, המוחזקות על ידו, בבעלותו ונקיות מכל שעבוד, עיקול, התחייבות, חוב, עיכוב או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת המימוש ולאחר מכן, והתחייבות המחזיק שלא יקנה לצד שלישי כל זכויות במניות החברה האמורות ולא יעשה כל דיספוזיציה או עסקה בהן, בין בבורסה ובין בעסקה מחוץ לבורסה, עד לרכישתן.

4.4.3. נציג המשקיעים לא יקבל הודעת מימוש והודעת מימוש תיחשב כבטלה ומבוטלת אם הוגשה בצורה שאינה מלאה ו/או אינה חתומה ו/או חסרה, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של נציג המשקיעים.

4.4.4. הודעות מימוש תימסרנה לנציג המשקיעים בתקופת המימוש, בכל יום שהינו יום עסקים, בין השעות 8:00 ל-18:00. הודעת מימוש אשר תימסר לאחר תקופת המימוש לא תיענה ותיחשב כבטלה ומבוטלת.

4.4.5. בעל זכויות אשר נתן הודעת מימוש כאמור, יהיה רשאי לחזור בו מהודעת מימוש שנתן במהלך תקופת המימוש במועדים המפורטים לעיל וזאת עד לתום תקופת המימוש. חזרה מהודעת מימוש תיעשה באמצעות משלוח הודעה בכתב לנציג המשקיעים בדבר היות הודעת המימוש המקורית בטלה כאשר היא חתומה כדין על ידי בעל הזכויות.

4.4.6. נמסרו לנציג המשקיעים הודעות מימוש בתקופת המימוש ירכשו המשקיעים (בחלוקה כמפורט בנספח ז' להסדר זה) את המניות של כל בעל זכויות שמסר הודעת מימוש כאמור כנגד תשלום התמורה המפורטת בסעיף 4.4.1 לעיל, בעסקה מחוץ לבורסה בתוך 3 ימי מסחר מתום תקופת המימוש.

4.4.7. התחייבויות המשקיעים לרכישת המניות בגין מימוש אופציית המכר על ידי בעלי הזכויות לפי סעיף 4.4 זה, ככל שבעלי הזכויות יממשו את אופציית המכר, הן בשיעור ובהיקף הכספי המפורטים בנספח ז' להסדר זה, אולם מובהר, כי אף לא אחד מהמשקיעים ירכוש מניות באופן שיגרום לעליית אחזקותיו בחברה אל שיעור של 30% ומעלה.

#### 4.5. מיזוג פעילות לתוך החברה

4.5.1. כפוף לביצוע ההסדר, ועד לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ביצוע ההסדר, חברון קפיטל ו/או מי מטעמה יפעלו לכך שהחברה תרכוש, בתמורה להקצאת מניות של החברה פעילות שתוצע לה על ידי חברון קפיטל ו/או מי מטעמה, בשווי שלא יפחת מ-100 מיליון ש"ח (להלן: "הפעילות החדשה"), כפוף לתנאים המפורטים להלן.

4.5.2. שווי הפעילות החדשה ייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בעל שם, אשר זהותו תיקבע בהסכמה בין חברון קפיטל ו/או מי מטעמה לבין בעל התפקיד. חברון קפיטל ו/או מי מטעמה ישתפו

פעולה לצורך ביצוע הערכת השווי עבור הפעילות החדשה ויעשו מאמצים מסחריים סבירים להעברת כל המידע הרלוונטי הנדרש באופן סביר למעריך השווי. הערכת השווי תושלם על ידי מעריך השווי בתוך תקופה של עד 90 יום.

4.5.3. רכישת הפעילות החדשה כנגד הקצאת מניות פלאזה תהא כפופה לקבלת אישור נוסף מאת בעלי המניות של החברה באותו מועד.

4.6. מניות החברה שתוקצינה כאמור בסעיפים 4.3 ו-4.5 לעיל, תוקצינה כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, משכון, עיקול וכל זכות צד ג' שהיא, וכן ביחס למניות שתוקצינה לנושי החברה - תהיינה משוחררות מכל מגבלה על עבירות המניות לרבות משוחררות ממגבלת החסימה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

4.7. ביצוע ההסדר מותנה בתנאים מתלים כמפורט בסעיף 8 להלן.

## 5. פטור וויתור

5.1. בתוקף ממועד ביצוע ההסדר, יוותרו בעלי הזכויות, באופן מלא וסופי ובלתי חוזר, כלפי הצדדים המופטרים (כהגדרתם להלן), על כל טענה, דרישה או תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, קיימת או עתידית, בגין כל פעולה ו/או מחדל שבוצעו על ידי מי מהצדדים המופטרים ו/או בגין כל עילה הקשורה במישרין או בעקיפין בחברה, בחברות בהחזקתה, בהסדר ובביצועו, והכל אך ורק בגין התקופה שקדמה למועד אישור ההסדר על ידי בית המשפט (להלן בסעיף זה: "הוויתור"). במסגרת האמור לעיל אף יסרבו בעלי הזכויות להיות מיוצגים באמצעות צד ג', לרבות תובע ייצוגי או תובע נגזר. ככל שתוגש תביעה בניגוד לאמור בסעיף 5.1 זה, לרבות תביעה ייצוגית או תביעה נגזרת, יהיה על בעלי הזכויות, או מי מהם, להודיע לבית המשפט כי אינם מוכנים להיות מיוצגים באמצעות אותו צד ג', לרבות תובע ייצוגי או תובע נגזר, וכי הם מבקשים כי תביעה כאמור תידחה. לא יהיה באמור כדי להוות ויתור על זכות להגשת הודעת צד ג' על ידי בעל זכות, ככל שתוגש כנגדו תביעה. בנוסף, לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות ביטוח ושיפוי של נושאי משרה כלפי החברה, ככל שקיימות.

5.2. לצורך סעיף 5 זה, "הצדדים המופטרים" משמע - החברה ו/או נושאי המשרה בחברה ו/או עובדי החברה ו/או בעלי המניות הנוכחיים בחברה ו/או נושי החברה מכל מין וסוג ו/או הנאמנים לאגרות החוב ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או כל מי מטעמם ו/או באי כוחם ו/או יועציהם (המשפטיים, הכלכליים ו/או האחרים) של מי מאלה.

## 6. מצגים

החברה מצהירה בזאת, כי:

6.1. למיטב ידיעתה, במועד ביצוע ההסדר אין לה חוב לכל צד שלישי כלשהו, לרבות דירקטורים, יועצים, רשויות מס וכיו"ב, למעט חובות במהלך עסקים רגיל, התחייבות להחזר לאפי סך של 200,000 אירו, ככל שהחברה תזכה בהליך הבוררות, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל וחובות קיימים או שעשויים לנבוע מהליכי פירוק של חברות המוחזקות בידי החברה.

- 6.2. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו וכן ערב מועד ביצוע ההסדר, ההון המונפק של החברה הינו 6,855,803 אירו מחולק ל-6,855,803 מניות בנות 1 אירו ע"נ כל אחת. כל מניות החברה הינן שוות ערך בזכויותיהן, הונפקו כדין ונפרעו במלואן. למעט כמפורט בנספח ג' להסדר זה, לא ניתנה, לא הובטחה ואין לאף אדם או גוף כל מניה או נייר ערך אחר של החברה או זכות לרכישת מניה או נייר ערך כאמור או זכות לקבל בכל דרך אחרת מניות או ניירות ערך של החברה, והחברה לא הנפיקה, לא החליטה להנפיק ולא התחייבה להנפיק ולא נתנה לגוף כלשהו זכות לפיה יונפקו לו מניות ו/או ניירות ערך כלשהם שהינם המירים למניות של החברה או זכויות אחרות בחברה, והחברה לא התחייבה לבצע איזה מהאמורים לעיל.
- 6.3. החברה ו/או מי מטעמה, לא התחייבה, העניקה או נתנה לכל אדם זכות לקבלת ו/או השתתפות בהכנסות ו/או ברווח של החברה ו/או לעמלה כלשהי הנגזרת מפעילות כלשהי של החברה. בנוסף אף אחת מהחברות המוחזקות על ידי החברה ו/או מי מטעמן, לא התחייבה, העניקה או נתנה לכל אדם זכות לקבלת ו/או השתתפות בהכנסות ו/או ברווח של החברה המוחזקת ו/או לעמלה כלשהי הנגזרת מפעילות כלשהי של חברה המוחזקת.
- 6.4. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, זולת ניירות הערך של החברה שיונפקו על פי תוכנית הסדר זו, אין לגורם כלשהו כל זכות לקבלת כל ניירות ערך נוספים של החברה.
- 6.5. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו וכן למועד ביצוע ההסדר, זולת נכסי החברה ערב ההסדר (כהגדרתם לעיל), אשר ישועבדו לטובת נושי החברה (למעט הזכויות בקאסה רדיו, אשר לגביהן יחול האמור בסעיף 4.2 לעיל), בהתאם להוראות תוכנית הסדר זו, אין לחברה כל זכות ו/או נכס מכל מין וסוג, למעט נכסים המשמשים לתפעול שוטף של החברה, אשר השווי הכולל שלהם במצטבר נמוך מסך של 20,000 אירו.
- 6.6. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, אין כל חוב של בעלי המניות הנוכחיים בחברה או מי מהם כלפי החברה.
- 6.7. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, אין כל חוב של החברה כלפי בעלי מניותיה הנוכחיים של החברה.
- 6.8. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, אין כל ערבויות או בטוחות מכל מין וסוג (לרבות פיקדונות) שהעמידו בעלי מניות נוכחיים של החברה, או מי מהם להבטחת התחייבויות או חובות של החברה.
- 6.9. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, אין כל ערבויות או בטוחות מכל מין וסוג (לרבות פקדונות) שהעמידה החברה להבטחת התחייבויות או חובות של בעלי מניות נוכחיים של החברה או מי מהם.
- 6.10. כי היא תמשיך להתנהל כפי שהיא התנהלה עובר לפרסום תוכנית הסדר זו.
- 6.11. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, אין כל התקשרות או הסכם, בכתב או בעל פה, בין מי מבעלי המניות הנוכחיים של החברה לבין החברה.



6.12. נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו אין כל הליך המשפטי, לרבות התראות לפני נקיטה בהליכים משפטיים, שהחברה צד להם ושאינם מפורטים במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 ביוני 2021.

6.13. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום תוכנית הסדר זו ולמועד ביצוע ההסדר, בעלי המניות הנוכחיים אינם מחזיקים באגרות חוב של החברה.

## 7. הליכים לאישור ההסדר

7.1. לשם אישור ההסדר תזמן החברה, כפוף לאישור בית המשפט ובהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, אסיפת נושים, אסיפת בעלי מניות ואסיפת מחזיקי אופציות (להלן ביחד: "האסיפות").

7.2. במסגרת זימון האסיפות, הוראות ההסדר תובאנה לאישור האסיפות כמקשה אחת, ובכלל זה העברת נכסי החברה ערב ההסדר לבעל התפקיד, מחיקת חובות החברה והקצאת מניות החברה לבעלי הזכויות ולמשקיעים, וכן מינוי הדירקטורים כמפורט בסעיף 4.3.4 לעיל.

7.3. כל נושי החברה שאינם מחזיקי אגרות החוב של החברה יידרשו להגיש תביעות חוב עד 24 שעות לפני מועד כינוסן של אסיפות הנושים (להלן: "תביעות החוב" ו"המועד האחרון להגשת תביעות", בהתאמה). אם תוגשנה תביעות חוב אשר החברה לא תכיר בהן, ימונה בעל תפקיד על ידי בית המשפט (להלן: "הנאמן לבדיקת תביעות חוב"), אשר יבצע בדיקה בלתי תלויה של התביעות, לצורך קביעת הזכאות להצביע באסיפות ואם וככל שיהיה צורך, יבחן את תביעות החוב לגופן בהתאם לדין ויכריע אם יש להכיר בחוב הנטען אם לאו, כולו או מקצתו, והכל בהתאם לתקנה 24 לתקנות ההסדר ותקנה 326 לתקנות שיקום כלכלי. אם יכריע הנאמן לבדיקת תביעות החוב כי יש להכיר בתביעת חוב שלא הוכרה על ידי החברה, כולה או מקצתה, תסווג הצבעתו של הנושה באסיפה בהתאם לסוג נשייתו ועל פי כל דין. הנאמן לבדיקת תביעות החוב יהיה המומחה אשר ימונה על ידי בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 328 לחוק חדלות פירעון.

לצורך סעיף זה, "נושה" משמעו – כל נושה של החברה, בין אם מדובר בנשייה, חוב או חבות, קיימים או עתידים, ודאיים או מותנים, החלים על החברה ביום אישור ההסדר או שיחולו עליה בעתיד עקב התחייבות שעילתה טרם אישור ההסדר, לרבות התחייבויות הנובעות מביצוע ההסדר.

7.4. ביחס למחזיקי אגרות החוב, החברה תפרסם את יתרות חוב החברה כלפיהם (קרן, ריבית שנצברה וטרם שולמה והפרשי הצמדה (ככל שמדובר בחוב שעל פי תנאיו הנו צמוד)) בסמוך למועד פרסום תוכנית הסדר זו ויראו בסכום כאמור כסכום תביעת החוב שהוכר ביחס למחזיקי אגרות החוב והם לא ידרשו להגיש תביעות חוב, אלא אם כן יבקשו לערער על גובה החוב שפרסמה החברה.

7.5. נושה אשר לא יגיש תביעות חוב עד המועד האחרון להגשת תביעות חוב (כהגדרתו לעיל), יהיה מנוע מלהגיש תביעת חוב כלפי החברה, לא יוכר כנושה של החברה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך כלפי בעל התפקיד ו/או החברה ו/או קופת ההסדר ו/או הנאמן לבדיקת תביעות חוב ו/או מי מטעמם.

8.1. ביצוע ההסדר יהיה כפוף להתקיימות כל התנאים להלן לפני יום 31 באוגוסט 2022 (להלן: "המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים"). הסדר זה יתבטל באופן מיידי ואוטומטי ככל שאיזה מהתנאים המפורטים להלן לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים, או עד למועד הקצוב שנקבע לו, ככל שנקבע:

8.1.1. השעיית מסחר במניות החברה בבורסת לונדון ו/או בבורסה, ו/או מחיקה ממסחר של מניות החברה מבורסת לונדון ו/או מהבורסה.

8.1.2. קבלת כל ההחלטות והאישורים של רשות המסים (רולינג), ככל שתידרשנה, ביחס להיבטי המס השונים של ההסדר (לרבות היבטי המס החלים על נושי ההסדר) ופרסום החלטות ואישורים אלה במגנ"א 7 ימים לפחות טרם מועד ההצבעות באסיפות (כהגדרתן בסעיף 7.1 לעיל). אם וככל שלאחר פרסום נוסח חתום של אישורי רשות המסים החברה תידרש לתקן את האישורים האמורים, אזי אישורים מתוקנים של רשות המסים יכולים להיות מפורסמים 2 ימים טרם התכנסות האסיפות לאישור הסדר זה.

8.1.3. יתקבלו אישורי האסיפות, אשר תכונסנה בהתאם להחלטות בית המשפט, ברוב הדרוש על פי דין, לתוכנית הסדר זו (על נספחיה) ולביצוע כל הפעולות המפורטות בה. במסגרת זימון האסיפות האמורות, הוראות ההסדר תובאנה לאישור האסיפות כמקשה אחת.

8.1.4. יתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך פרסום תשקיף (או תשקיפים) של החברה בכל סמכויות השיפוט הרלוונטיות לביצוע הקצאת המניות לבעלי הזכויות, כאשר התשקיף אשר יפורסם בישראל, ככל שיידרש, ייערך במתכונת תשקיף "דואלי".

8.1.5. יתקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים במדינות בהן רשומים למסחר ניירות ערך של החברה, ובכלל זה יתקבל אישור הבורסה וכן כל בורסה אחרת רלוונטית (לרבות בורסת לונדון ובורסת ורשה) לרישום למסחר של ניירות הערך שיוקצו במסגרת ההסדר, וכן ביחס לשווי ושיעור אחזקות הציבור לאחר ביצוע ההסדר.

8.1.6. יתקבל צו בית משפט, המאשר את ההסדר על נספחיו בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מאשר את כלל הסעדים שיתבקשו במסגרת הבקשה לאישור הסדר.

8.1.7. בתקופה שמיום פרסום תוכנית הסדר זו ועד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים לא יתגלו חובות חדשים של החברה בהיקף העולה במצטבר על 150,000 ש"ח.

8.1.8. תקנון החברה יתוקן, בין היתר על מנת להפחית את הערך הנקוב של מניות החברה לצורך האפשרות לבצע את ההסדר, כמפורט בתוכנית הסדר זו, בהתאם להוראות הדין בהולנד.

8.2. בנוסף לכך, בהמשך לאמור בסעיף 4.5, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, לצורך ביצוע רכישת הפעילות החדשה, יתקיימו התנאים המתלים הבאים:

8.2.1. החברה תקבל את אישור בעלי המניות של החברה לרכישת הפעילות החדשה, ברוב הנדרש על פי דין.

8.2.2. יתקבל אישור הבורסה, בורסת לונדון ובורסת ורשה לרישום למסחר של ניירות הערך שיוקצו כנגד רכישת הפעילות החדשה על ידי החברה.

8.3. הוראות הסדר זה, לרבות כל ההתחייבויות וההסכמות המפורטות בתוכנית הסדר זו יכנסו לתוקף אך ורק כפוף להתקיימות התנאים המתלים לרבות לאחר אישורו של ההסדר על ידי בית המשפט ובכפוף לכניסתו לתוקף של ההסדר במועד ביצוע ההסדר.

## 9. השלמת ההסדר

9.1. בסמוך לאחר שיתקיימו כל התנאים המתלים להסדר תפרסם החברה Press Release, במסגרתו תציין כי התמלאו התנאים המתלים להסדר, ויצוינו בו, בין היתר, מועד ביצוע ההסדר, אשר ייקבע בתיאום עם נאמני מחזיקי אגרות החוב והבורסה ויהיה קרוב ככל הניתן למועד התמלאות התנאים המתלים להסדר ובכל מקרה מועד הביצוע יחול לא יאוחר מתום 30 יום ממועד התקיימות כל התנאים המתלים.

9.2. עד מועד הביצוע (כולל במועד הביצוע) תתבצענה כל הפעולות הבאות:

9.2.1. החברה תעביר את נכסי החברה ערב ההסדר לקופת ההסדר בניהולו של בעל התפקיד.

9.2.2. החברה תגיש לרשם החברות ולכל רשות אחרת שנדרשת (ככל שתידרש, ביחס לנכסים הנמצאים מחוץ לישראל) מסמכי שעבוד לטובת בעל התפקיד עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להוראות הסדר זה, בנוסח לשביעות רצון בעל התפקיד, בגין שעבוד לטובת בעל התפקיד, על פי תוכנית ההסדר, של נכסיה של החברה ערב ביצוע ההסדר.

9.2.3. החברה תקצה ותרשום למסחר מניות של החברה, כמפורט בסעיף 4.3 לעיל, כנגד תשלום של 2,000,000 ש"ח על ידי המשקיעים (בחלוקה כמפורט ב**נספח ז'** להסדר זה) לקופת ההסדר, והמשקיעים (בחלוקה כמפורט ב**נספח ז'** להסדר זה) ישלמו את הסכום האמור לקופת ההסדר.

9.2.4. המשקיעים (בחלוקה כמפורט ב**נספח ז'** להסדר זה) יפקידו בחשבונה של החברה סך של 250,000 ש"ח לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה.

9.2.5. כל חובות החברה לנושי החברה יבוטלו ולא יהיה להם עוד כל תוקף, ובכלל זה אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') תבוטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה, כך שהן לא תקנינה למחזיקי אגרות החוב של החברה זכות כלשהי על פיהן, זולת הזכויות מכוח תוכנית הסדר זו.

9.2.6. החברה, בעל התפקיד ונאמני מחזיקי אגרות החוב יפעלו לכך שככל הניתן וכפוף להנחיות הבורסה לעניין זה, יבוצעו כל הפעולות אותן יש לבצע במועד הביצוע ביום מסחר אחד. ואולם, מובהר, כי בכל מקרה כל פעולות ההסדר אשר יש לבצען במועד הביצוע, ייראו אותן כמבוצעות בו זמנית ואף אחת מפעולות ההסדר לא תחשב כמבוצעת עד אשר בוצעו והושלמו כל פעולות ההסדר וזאת אף אם מועד הביצוע יארך יותר מיום מסחר אחד.

9.3. אם מועד לביצוע פעולה כלשהי הקבוע בתכנית הסדר זו (לרבות להעברת כספים ו/או ניירות הערך), יהא יום שאינו יום עסקים, יידחה המועד כאמור ליום העסקים הקרוב ביותר לאחריו.

9.4. ככל שיידרש, קודם למועד הביצוע תפרסם החברה נוהל, אשר יפרט את הליך תפעול ההסדר, המועדים לביצועו והוראות טכניות נוספות הכרוכות בכך, אשר יתואם עם המשקיעים, בעל התפקיד, נאמני מחזיקי אגרות החוב והבורסה.

9.5. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה שלפי דרישת הבורסה ו/או בורסת לונדון ו/או בורסת ורשה ו/או רשויות ניירות ערך בישראל, אנגליה ופולין יידרשו תיקונים לצורך ביצוע ההסדר לפי תכנית זו, החברה תפעל בתאום עם המשקיעים ונאמני מחזיקי אגרות החוב לצורך עריכת התיקונים הנדרשים וביצוע ההסדרים המתאימים ובלבד שלא יהיה בכך לשנות באופן מהותי את תנאי הסדר זה.

9.6. יתכן, שיחולו שינויים בלוחות הזמנים ובתהליך יישום ההסדר, כתוצאה מהערות והנחיות הבורסה או רשות ניירות ערך. במקרה כאמור תפרסם החברה דיווח מיידי אודות כך ואף תעדכן את בית המשפט בהתאם. אין באמור כדי לשנות את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים ללא הסכמה משותפת של הצדדים.

## **10. שונות**

10.1. הסדר זה עניינו בנושאים המוסדרים בו בלבד.

10.2. האישור להסדר זה מהווה אישור לכל הנספחים שצורפו לו, גם אם לא ניתן ביטוי מפורש להוראותיהם בתוכנית הסדר זו.

10.3. אין כל ודאות שההסדר יאושר, ולא מן הנמנע כי תוכנית ההסדר, ככל שתאושר, תהיה שונה מהאמור בתוכנית הסדר זו. היה ולא יאושר ההסדר, מסיבה כלשהי, או אם ההסדר שיאושר (ככל שיאושר) יהיה שונה מתוכנית הסדר זו, אזי תוכנית הסדר זו תהא בטלה מיסודה ולא יעשה בה שימוש כלשהו והיא לא תהווה ראיה להסכמה ו/או הודאה כלשהי, במישרין או במשתמע והיא לא תיצור חבות ו/או אחריות של החברה ו/או נושאי המשרה בחברה ו/או בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם של מי מאלה.

10.4. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית ההסדר לבין דיווחי החברה תגברנה הוראות תוכנית ההסדר על נספחיה.

\* \* \* \* \*

## נספח א'

### נכסי החברה ערב ההסדר

להלן תיאור תמציתי של נכסיה העיקריים של החברה במועד פרסום תוכנית ההסדר, המהווים את כל פעילותה של החברה במועד תוכנית הסדר זו, למעט כל זכויות החברה, במישרין ובעקיפין בפרויקט Casa Radio בבוקרשט, רומניה וכל הקשור לפרויקט זה:

1. 47.5% מהון המניות של Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. (להלן: "EPI"), המואגדת בקפריסין ומחזיקה ב-90% מהזכויות בקרקע ב-Bangalore שבהודו;
  2. זכות לקבל 20.75%, מהסכום שייפסק, בניכוי הוצאות מימון עלויות התביעה על ידי First Libra Israel Ltd., במסגרת תביעה נגזרת שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כנגד נושאי משרה בחברה וצדדים שלישיים, בקשר עם מכירת מרכזי קניות בארצות הברית בשנת 2011;
  3. יתרות מזומנים בסך כ-5 מיליון אירו;
  4. אחזקות בחברות פרויקט בפולין, בהונגריה, בצ'כיה ובסרביה שהחברה פועלת לפירוקן ו/או למכירתן בסכומים שאינם מהותיים (במאוחד, "החברות שבפירוק");
- לפירוט בהרחבה של נכסי החברה וחובותיה ליום 30.6.2021 ראה דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2021, שפורסמו במגנ"א ביום 30.8.2021.

נספח ב'

לוח סילוקין של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה

PLAZA CENTERS N.V.

("החברה")

לוח סילוקין לאגרות חוב (סדרה א')

כל הנתונים בלוח סילוקין זה הינם נומינאליים בלבד.

117,754,182 ₪ ע.ג.

יתרת אגרות חוב (סדרה א')

שיעור ריבית מיתרת קרן הבלתי מסולקת	שיעור פדיון מיתרת הקרן הבלתי מסולקת	מועד התשלום בפועל	המועד הקובע
0.1319%	-	1.7.2021	25.6.2021
18.6314% (*)	100%	1.1.2022	1. 1.2022

(\*) השיעור האמור מתייחס לריבית הנקובה כולל הריבית שנדחתה המחושבת נכון ליום 1 ביולי 2021 החברה תפרסם שיעור ריבית מעודכן עד לא יאוחר מחמישה ימי מסחר לפני מועד הפדיון הסופי של אגרות החוב.

PLAZA CENTERS N.V.

(“החברה”)

לוח סילוקין לאגרות חוב (סדרה ב')

כל הנתונים בלוח סילוקין זה הינם נומינאליים בלבד.

172,758,019 ₪ ע.ג.

יתרת אגרות חוב (סדרה ב')

שיעור ריבית מיתרת קרן הבלתי מסולקת	שיעור פדיון מיתרת הקרן הבלתי מסולקת	מועד התשלום בפועל	המועד הקובע
0.1497%	-	1.7.2021	25.6.2021
21.1878% (*)	100%	1.1.2022	1. 1.2022

(\*) השיעור האמור מתייחס לריבית הנקובה כולל הריבית שנדחתה המחושבת נכון ליום 1 ביולי 2021. החברה תפרסם שיעור ריבית מעודכן עד לא יאוחר מחמישה ימי מסחר לפני מועד הפדיון הסופי של אגרות החוב.



נספח ג'

האופציות לרכישת מניות של החברה

Grant No.	Grant date	Exercise Price	Number of Options	Expiration	Adj. Exercise Price (repricing 27.10.08)
1	27/10/2006	0.52	150,767	2021	0.43
1 - ESOP 2	22/11/2011	0.43	44,790	2021	0.34
2	21/03/2007	0.52	1,642	2022	0.43
3	29/05/2007	0.52	1,935	2022	0.43
4	30/08/2007	0.52	4,822	2022	0.43
5	25/11/2007	0.52	1,762	2022	0.43
2 - ESOP 2	14/03/2012	0.54	3,850	2022	0.45
3 - ESOP 2	22/5/2012	0.47	3,150	2022	0.38
4 - ESOP 2	21/8/2012	0.41	1,300	2022	0.32
5- ESOP 2	20/11/2012	0.39	300	2022	0.3
6	26/03/2008	0.52	6,539	2023	0.52
7	27/05/2008	0.52	333	2023	0.52
8	25/08/2008	0.52	267	2023	0.52
9	25/11/2008	0.54	500	2023	0.54
6- ESOP 2	13/03/2013	0.3	1,850	2023	0.3
7- ESOP 2	22/08/2013	0.28	6,600	2023	0.28
10	26/03/2009	0.5	3,917	2024	0.5
19	22/11/2011	0.43	1,200	2025	0.43
<b>Total</b>			235,524		

## נספח ד'

### הודעת מימוש

לכבוד

כנציג המשקיעים \_\_\_\_\_

#### הנדון: הודעת מימוש אופציית מכר

הואיל ועל פי תוכנית הסדר בין Plaza Centers N.V לבין המשקיעים שקבלה את אישור בית המשפט בישראל ביום \_\_\_\_\_ 2021 (להלן: "תוכנית ההסדר") הציגו המשקיעים לרכוש את מניות החברה מידי בעלי הזכויות, בכמות כפי שהיתה במועד ביצוע ההסדר, והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בתוכנית ההסדר (לכל המונחים בהודעת מימוש זו תהא המשמעות הנתונה להם בתוכנית ההסדר);

והואיל והנני הבעלים והמחזיק הבלעדי ב- \_\_\_\_\_ מניות רגילות בנות 1 אירו ע"נ כ"א של החברה;

והואיל וברצוני לממש את אופציית המכר על פי תוכנית ההסדר;

הריני להודיעכם בזאת כי ברצוני לממש את אופציית המכר הכלולה בתוכנית ההסדר וזאת בגין \_\_\_\_\_ מניות רגילות בנות \_\_\_\_\_ ע"נ כ"א של החברה (להלן: "מניות המימוש").

אני מצהיר ומתחייב בזאת, כי מניות המימוש נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד הודעת מימוש זו. בנוסף, אני מתחייב שלא להקנות לצד שלישי כלשהו זכויות במניות המימוש וכי לא אעשה בהן כל דיספוזיציה, או עסקה, בין בבורסה ובין בעסקה מחוץ לבורסה, עד ובמועד העברתן על שם המשקיעים.

את התמורה בגין מניות המימוש, נא להעביר לחשבוני אצל \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_.

ידוע לי, כי על התמורה בגין רכישת מניות המימוש חלה חובת ניכוי מס במקור מהתמורה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002.

ידוע לי, כי תנאי מוקדם לרכישת מניות המימוש ותשלום תמורתן על פי תוכנית ההסדר הינו נכונות הצהרותיי כמפורט לעיל.

\_\_\_\_\_  
שם מלא

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
(מס' ת.ז. / מס' תאגיד)

\_\_\_\_\_  
(חתימה / חותמת וחתימה)

#### אישור עו"ד (עבור יחיד)

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מס' רישיון: \_\_\_\_\_ מאשר/ת כי הודעת מימוש זו נחתמה בפני על ידי מר/גבי \_\_\_\_\_, המוכר לי אישית/אשר זיהה/תה את עצמו/ה בפני באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,  
[חתימה + חותמת]

#### אישור עו"ד (עבור תאגיד)

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מס' רישיון: \_\_\_\_\_ מאשר/ת כי הודעת מימוש זו נחתמה כדין על ידי מורשי החתימה הרשאים לחייב את \_\_\_\_\_ בחתימתם.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,  
[חתימה + חותמת]

נספח ה'

שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום \_\_\_ בחודש \_\_\_ 2014  
המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 4 בחודש יולי 2007  
כפי שתוקן ביום 31 בחודש ינואר 2008 וביום 10 במרס 2014  
ב י ן

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

מ- Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands

(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

ל ב י ן:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מרח' הירקון 113, תל אביב

טל': 03-5274867; פקס': 03-5271736

(להלן: "הנאמן")

### מצד שני;

**הואיל** והחברה והנאמן (כל אחד מהם יקרא בנפרד: "צד" וביחד "הצדדים") חתמו ביום 4 ביולי 2007 על שטר נאמנות, כפי שתוקן ביום 31 בינואר 2008 וביום 10 במרס 2014 (להלן: "שטר הנאמנות המקורי"), אשר על פיו מונה הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), אשר הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2007;

**והואיל** והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל העוסקת בנאמנויות וכי לו הידע והכישורים המקצועיים הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי שטר זה;

**והואיל** והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי דין להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק, כהגדרתו להלן, לשמש כנאמן על פי שטר נאמנות זה;

**והואיל** והחברה מצהירה בזאת כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) והכניסה לתוקף של שטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לקיום התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן;

**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 18 בנובמבר 2013 הגישה החברה לבית המשפט המוסמך בהולנד בקשה לקבלת צו זמני להקפאת תשלומים ובד בבד הגישה החברה לבית המשפט תוכנית מוצעת להסדר חוב (restructuring plan) לנושי התוכנית, כהגדרתם להלן, ובכלל זאת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

- והואיל** והחברה מצהירה כי ביום \_\_\_\_\_ ב 2014 הגישה החברה תוכנית מתוקנת להסדר החוב האמור (להלן: "התוכנית");
- והואיל** והחברה מצהירה כי במועד הקפאת התשלומים (כהגדרתו להלן) הורה בית המשפט המוסמך בהולנד לחברה על מתן צו זמני להקפאת תשלומים לכל נושי התוכנית בהתאם להוראות הדין ההולנדי;
- והואיל** וביום 26 ביוני 2014 התקיימה באמסטרדם הולנד, אסיפה כללית של נושי התוכנית אשר בה, רוב מקרב נושיה הלא מובטחים של החברה הצביע בעד אישור התוכנית, וזאת בהתאם להוראות הדין ההולנדי;
- והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 10 ביולי 2014, אישר בית המשפט המוסמך בהולנד את התוכנית (להלן: "החלטת האישור");
- והואיל** ועל פי החלטת האישור, ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בשטר נאמנות זה, החל מן המועד הקובע (כהגדרתו להלן), תנאי אגרות חוב (סדרה א') (כהגדרתן להלן) יתוקנו והם יהיו, החל מאותו מועד ואילך, כמפורט בשטר נאמנות זה להלן, אשר יחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי ויבוא במקומו ואשר הוראותיו לא תהיינה עוד בתוקף;
- והואיל** והצדדים מסכימים לכל התיקונים לשטר הנאמנות המקורי, כפי שהינם נעשים על פי שטר נאמנות זה, והכל כמפורט בשטר נאמנות זה;

### **לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף באופן מיידי, ללא צורך בכל פעולה או חתימה נוספת, במועד שיפורסם על ידי החברה ואשר יהיה לא מאוחר מחלוף 10 ימי מסחר מן המועד שבו התקיימו במצטבר כל התנאים המתלים הקבועים בסעיף 34 להלן ("המועד הקובע"). החברה תדווח על התקיימות כלל התנאים המתלים ועל המועד הקובע בדיווח מיידי שיפורסם במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך בישראל ("המגנ"א"). אם איזה מבין התנאים המתלים לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 להלן) כי אז שטר נאמנות זה וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפיה, בין היתר, אושר שטר נאמנות זה, וכן כל פעולה אחרת שנעשתה בקשר עם ו/או מכוח שטר זה והתוכנית (כהגדרתה להלן), יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרי כל תוקף מחייב, לרבות כלפי החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי

## אגרות חוב (סדרה א')

מטעמם. יובהר כי עד למועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה יישאר שטר הנאמנות המקורי בתוקפו המלא.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר נאמנות זה לבין דיווחים והודעות שפרסמה החברה בקשר עם תנאי התוכנית ו/או התוכנית, תגברנה הוראות שטר נאמנות זה, אשר יחול באופן בלעדי על אגרות החוב. למען הסר ספק אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 36.1 להלן ומתחולת תקנון הבורסה והנחיות מכוחו, כפי שתהיינה מעת לעת, על הוראות שטר נאמנות זה.

1.4. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.5. כל האמור בשטר נאמנות זה בלשון רבים אף יחיד במשמע, וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע, וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.6. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם:

**"שטר הנאמנות המקורי"** – כהגדרתו במבוא לשטר זה;

**"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"** או **"שטר נאמנות זה"** או **"שטר זה"** - שטר נאמנות זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, המתקן ומחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי (שלא יהיה עוד בתוקף החל מהמועד הקובע) ובא במקומו, וכפי שיתוקן ו/או ישונה מעת לעת;

**"אגרות החוב (סדרה א')"** או **"סדרת אגרות החוב"** או **"אגרות החוב"** - סדרה של אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה ואשר תנאיהן מפורטים בשטר זה;

**"הנאמן"** - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

**"מרשם"** – מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;

**"מחזיק אגרת החוב"** או **"מחזיק אגרת חוב"** או **"בעל אגרת החוב"** - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;

**"תעודת אגרות החוב"** - תעודת אגרות חוב (סדרה א') אשר נוסחה מפורט בנספח א' לשטר זה;

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

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך;

"המדד היסודי" - המדד בגין חודש מאי 2007, כפי שפורסם ביום 15 ביוני 2007;

"מדד התשלום" - המדד הידוע ביום התשלום של תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית כאשר, ככל ומדד זה במועד תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי;

"יום עסקים" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות תמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

"החלטה רגילה" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים ותמישה אחוזים (25%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות תמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

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

"אירו" - המטבע האחד של מדינות האיחוד המוניטרי האירופי.

"ארבעת הקניונים" - ארבעה (4) קניונים המוחזקים על ידי חברות בנות של החברה (במישרין או עקיפין), שהינם: טורון פלאזה וסולוואקי פלאזה הנמצאים בפולין,

## אגרות חוב (סדרה א')

קראגיבץ' פלאזה בסרביה, וריגה פלאזה בלטביה, אשר כולם קניונים שבנייתם הסתיימה עובר למועד שטר זה והינם פעילים. **בנספח 1.6.1** לשטר הנאמנות מפורט אופן החזקות של החברה בכל אחד מארבעת הקניונים ואופן המימון בגינם.

**"פרויקט קוראגון"** – פרויקט קוראגון פארק פלאזה הממוקם בעיר פונה בהודו.

**"התוכנית"** – כהגדרתה במבוא לשטר נאמנות זה.

**"נושי התוכנית"** – כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית והחלטת האישור אשר יתרות החוב הרלוונטיות בגינם נכון ליום 31.12.2013, הינן כמפורט **בנספח 1.6.2** לשטר נאמנות זה.

**"שלושת הסדרות"** – אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב בפולין.

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת"** או **"יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א')"** – היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א') שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה א') (כהגדרתה להלן), אשר תיצבר ותיוסף החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות החוב (סדרה א') באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין, ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן של אגרות חוב (סדרה א'), כשהם צמודים למדד בגין חודש מאי 2007 (כמפורט בתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' לשטר זה) כמפורט להלן וכמפורט בלוח הסילוקין המצורף **בנספח 2.3** לשטר נאמנות זה; נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') (כולל הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') הנצברת לקרן אגרות חוב (סדרה א') כאמור) על סך של 302,338,505 ש"ח.

**"הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א')"** – הריבית שנצברה וטרם שולמה בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') הצמודה למדד בגין חודש מאי 2007 (על פי תנאי אגרות החוב), אשר תשולם בחמישה תשלומים שווים במועד תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א'). הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') כאמור, תיצבר ותיוסף החל מיום 1.1.2014 לקרן אגרות חוב (סדרה א') לכל דבר ועניין כמפורט בסעיף 4א(2) להלן כך שהיא תיפרע בחמישה חלקים שווים בהתאם לתשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 6,652,926 ש"ח;

**"יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה א')"** – (א) נכון ליום 31.12.2013 - היתרה של סכומי קרן אגרות החוב (סדרה א') הצמודה למדד בגין חודש מאי 2007 (כמפורט בתנאי אגרות החוב) אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי היו אמורים לעמוד לפירעון בשלושה תשלומים במהלך השנים 2013, 2014 ו-2015, בתוספת הריבית הנדחית בגין כל אגרות החוב (סדרה א') (ולא מכפלה של הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') בחלק



## אגרות חוב (סדרה א')

היחסי של סך תשלומי הקרן שהיו אמורים להיפרע בשנים 2013, 2014, ו-2015 מסך כל תשלומי הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 184,064,274 ש"ח; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות חוב (סדרה א') בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן;

"**אגרות חוב (סדרה ב')**" – סדרה של אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, בערך נקוב כולל למועד הקפאת התשלומים של 508,442,675 ש"ח.

"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב')**" - היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתה להלן), אשר תיצבר ותיווסף החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות החוב (סדרה ב') כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין, ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן של אגרות חוב (סדרה ב'), כשהם צמודים למדד בגין חודש דצמבר 2007 (כמפורט בתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב')). נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') כולל הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הנצברת לקרן אגרות חוב (סדרה ב') כאמור) על סך של 610,713,444 ש"ח.

"**הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב')**" - הריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרות החוב (סדרה ב') עד ליום 31.12.2013, אשר תיצבר ותיווסף החל מיום 1.1.2014 לקרן אגרות חוב (סדרה ב') לכל דבר ועניין באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ואשר תיפרע בשני חלקים שווים בהתאם לתשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 16,055,758 ש"ח;

"**יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב')**" - (א) נכון ליום 31.12.2013 - היתרה של סכומי קרן אגרות החוב (סדרה ב') הצמודה למדד בגין חודש דצמבר 2007 (כמפורט בתנאי אגרות חוב (סדרה ב') אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי לאגרות החוב (סדרה ב') היו אמורים לעמוד לפירעון בשני תשלומים במהלך השנים 2014 ו-2015, בתוספת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה ב'), המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 610,713,444 ש"ח; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות חוב (סדרה ב') בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן;

"**אגרות החוב בפולין**" – אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה על פי מזכר הנפקה מיום 16 בנובמבר 2010 בנות ערך נקוב של 100,000 זלוטי (PLN) כל אחת;

"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין**" - היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות החוב בפולין שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף

## אגרות חוב (סדרה א')

כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין (כהגדרתה להלן), אשר תטופל באופן כמפורט בהגדרת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין. נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב בפולין (כולל הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין) על סך של 72,247,055 ש"ח (מתורגם על פי שער הזלוטי למועד האמור).

"**הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין**" - הריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרות החוב בפולין עד ליום 31.12.2013, אשר החל מיום 1.1.2014 תיצבר ותיווסף לקרן אגרות חוב בפולין לכל דבר ועניין באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן או תחשב לעניין הצמדה וריבית כקרן ותשולם בסוף התקופה כתשלום אחרון, ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 3,182,712 ש"ח.

"**יתרת החוב הנדחה בגין אגרות החוב בפולין**" - (א) נכון ליום 31.12.2013 היתרה של סכומי קרן אגרות החוב בפולין אשר על פי תנאי ה-Memorandum Offering המקורי לאגרות החוב בפולין היו אמורים לעמוד לפירעון בתשלום אחד בשנת 2013, בתוספת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין, המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 72,247,055 ש"ח; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "(א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות החוב בפולין בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן.

"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות**" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א'), בצירוף יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') ובצירוף יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין. נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות על סך של 985,299,004 ש"ח.

"**מניות החברה**" או "**מניות של החברה**" - מניות רגילות בנות 0.01 אירו (EUR 0.01), ע"נ כל אחת, של החברה, אשר רשומות למסחר בבורסת לונדון ובבורסת ורשה ואשר תירשמנה למסחר בבורסה בתל אביב עד למועד הקובע.

"**בורסת לונדון**" - הרשימה הראשית (main market of the UKLA - premium listing) ב-London Stock Exchange Plc.;

"**בורסת ורשה**" - Warsaw Stock Exchange;

"**מועד התחילה**" - יום 10 ביולי 2014;

"**מועד הפירעון הסופי**" - המועד שבו יפרעו ויסולקו באופן מלא, סופי ומדויק, סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה עליהם, על פי תנאי אגרות חוב סדרה א');

"**דיספוזיציה**" - כהגדרת מונח זה בסעיף 4ב(1) להלן.

"הגבלות על נטילת אשראי ויצירת שעבודים" - כמפורט בסעיף 4 להלן;

"ההזרמה ההונית" – הזרמת מזומנים בסך של לפחות עשרים (20) מיליון אירו בהפחתת סכום השווה לסכום שבידי הנאמן, כהגדרתו בתוכנית, לחברה ו/או לנאמן (שאינו הנאמן למחזיקי אגרות החוב) אשר יחזיק בסכום בנאמנות עבור החברה תחת כתב הוראות לפיו יועבר סכום זה לחברה עד (וכולל) למועד הקובע או מועד ההקצאה, לפי המאוחר (ובלבד שלא ידוע לחברה על מניעה מהותית להקצאת ניירות ערך נשוא שטר זה), וזאת בדרך של הנפקת מניות חדשות.

"ההזרמה ההונית הנוספת" – הזרמת מזומנים לחברה כנגד הקצאת מניות בחברה או כהלוואה שהינה נחותה להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, הן מבחינת דרגת הנשייה והן מבחינת מועדי הפירעון, בסך מצטבר של לפחות עשרים (20) מיליון אירו, שהינה בנוסף ומעבר לסכום ההזרמה ההונית. ככל שההזרמה ההונית הנוספת תבוצע בדרך של העמדת הלוואה לחברה תכלול החברה בדיווח המידי שיפורסם בקשר עם ביצוע ההזרמה ההונית הנוספת, אישור בדבר נחיתות ההלוואה כאמור לעיל.

"תזרים מזומנים נטו" (net cash flow) – התקבולים נטו במזומן שהתקבלו ו/או שיתקבלו בפועל בידי החברה החל מיום 15 במאי 2014 ועד למועד הפירעון הסופי, בגין אירוע המימוש הרלוונטי על פי הוראות שטר זה. תקבולים נטו, משמעם, התקבולים שיתקבלו בפועל בידי החברה וזאת לאחר שנוכו מהם: (1) סכומי פירעון מלוא יתרת החוב לבנק בגין הנדל"ן הרלוונטי שמומש; (2) סכומי פירעון מלוא יתרת החוב לבנק בגין ההלוואה הרלוונטית שנפרעה במקרה של מחזור חוב (refinancing) (דהיינו: כתוצאה מניכוי סכום זה, תזרים המזומנים נטו יתייחס בפועל להפרש בין החוב החדש לבין החוב המוחלף ככל שהפרש זה הינו חיובי); (3) במקרה בו אירוע המימוש הרלוונטי התרחש בחברה בת - סכומים נדרשים לצורך פירעון ההתחייבויות הקיימות לנושי אותה חברת בת בגין אותו אירוע מימוש; (4) הוצאות ישירות בגין הנכס כגון עמלות, הוצאות מכירה ישירות לצדדים שלישיים, הוצאות תיווך, הוצאות הלוואה, הוצאות מסים וכיו"ב (לפי העניין), ולמעט, תקורות ועלויות של עובדי ונושאי המשרה בקבוצה. לעניין הגדרה זו – "אירוע מימוש" – כהגדרתו בסעיף 7א להלן. **בנספח 1.6.3** לשטר זה, מפורטות פעולות שמהם נבע תזרים (וסכומי תזרים המזומנים נטו בגינן) ביחס לתקופה שבין מועד הקפאת התשלומים ועד ליום 14 במאי 2014.

"נכס נדל"ן" – זכויות בקרקעות, או זכויות בפרויקטים נדל"ניים מסוגים שונים (כגון: מגורים, קניונים ופרויקטים מעורבים של מסחר ומגורים (mixed-use projects)), וכן זכויות בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור. **בנספח 1.6.4** לשטר זה, מפורטים נכסי הנדל"ן נכון למועד חתימת שטר זה.

"יחס הכיסוי" – כהגדרתו בסעיף 1.1 **לנספח ד'** לשטר נאמנות זה.

"**יחס הכיסוי המינימאלי**" – כהגדרתו בסעיף 1.2 לנספח ד' לשטר נאמנות זה.

"**חוב פיננסי**" - חוב שהינו כלפי נושה פיננסי של החברה או החברה הבת, כולל ערבויות שנתנה ו/או תעניק החברה ו/או החברה הבת, למעט:

(i) ערבויות ו/או התחייבויות שניתנו בקשר עם עלויות השלמה וביצוע של פרויקט להקמה או פיתוח של נכס נדל"ן (Cost Overrun guarantees); או

(ii) ערבויות לצרכים שוטפים בהיקף מצטבר אשר לא יעלה בכל נקודת זמן על 200 אלף אירו; או

(iii) הלוואה שניתנה במישרין לחברה על ידי בעלי מניות שלה ובלבד ש- (א) הריבית בגינה אינה גבוהה מזו של אגרות החוב; (ב) לאחר חלוף שישה (6) חודשים ממועד העמדת הלוואה (ככל שלא נפרעה עד אז) תהפוך הלוואה זו לחוב נחות (ג) לא ניתן יהיה להעמיד הלוואה זו לפירעון מיידי או לדרוש בגינה פירוק של החברה; או

(iv) אם הנושה הפיננסי אישר בכתב כי החוב האמור יהיה חוב נחות.

"**חוב פיננסי חדש שלא לצרכי מימון הנכס**" - כהגדרתו בסעיף 4.3 לשטר נאמנות זה.

"**חוב נחות**" - חוב אשר לא ייפרע קודם לפירעון המלא של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, וכן יהווה חוב נחות בפירוק;

"**יחס LTC**" – היחס בין סכום האשראי המועמד לצורך מימון הפרויקט הרלוונטי לבין עלות אותו פרויקט נכון למועד נטילת האשראי ("Loan to Cost"). לעניין זה, "עלות הפרויקט" - עלות הקמת הפרויקט, הכוללת את כל עלויות הבניה, התכנון והפיתוח ועלות הקרקע.

"**חברה בת**" – כל תאגיד, חברה בעירבון מוגבל, שותפות, מיזם משותף, חברת מניות משותפת (joint stock company), או גוף אחר בהם מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין, ב-50% לפחות מההון או מהזכויות (לפי העניין) או גוף בו החברה שולטת, במישרין או בעקיפין; "**שליטה**" - כהגדרתה בחוק.

"**הקבוצה**" - החברה והחברות הבנות שלה (כהגדרת מונח זה לעיל);

"**מועד הקפאת התשלומים**" – 18 בנובמבר 2013, המועד שבו קיבלה החברה צו זמני להקפאת תשלומים על ידי בית המשפט המוסמך בהולנד על פי הדין ההולנדי;

"**יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות**" – משמעו: (i) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה א'); (ii) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב'); וכן בתוספת (iii) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות החוב בפולין **יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות** מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 867,024,773 ש"ח.

"**ייחס יתרת החוב הנדחה**", היחס בין יתרת החוב הנדחה בגין כל אחת משלושת הסדרות לבין יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות, אשר לפיו יחולק תשלום פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש כאמור בסעיף 7א' להלן, שהינו כדלקמן: 21.23% לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% לאגרות החוב בפולין. מובהר, כי במקרה בו נפרעה אחת הסדרות במלואה לפני שנפרעו יתר הסדרות אזי החל מאותו מועד ואילך, תשלום פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש על פי סעיף 7א' להלן, יתחלק בין הסדרות הנותרות, פרו-ראטה על פי היחס האמור לעיל.

**לצורך הדוגמא בלבד של חישוב "ייחס יתרת החוב הנדחה":** (א) במקרה בו מתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו משלמת החברה בהתאם לאמור בסעיף 2א7 סכום קרן בסך 30 ש"ח (לאחר תשלום הריבית), אזי - לאגרות החוב (סדרה א') ישולם כ- 21.23% מהתשלום (6.369 ש"ח), לאגרות החוב (סדרה ב') ישולם כ- 70.44% מהתשלום (21.132 ש"ח) ולאגרות החוב בפולין ישולם כ- 8.33% מהתשלום (2.499 ש"ח); (ב) בהתאם במועד הבא בו יתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו יהיה על החברה לשלם שוב בהתאם לאמור בסעיף 2א7, אם התשלום קרן לחלוקה (לאחר תשלום הריבית) יעמוד על 10 ש"ח, אזי 21.23% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% ממנו ישולם למחזיקי אגרות החוב בפולין; (ג) מובהר, כי היה ובמועד הבדיקה הרלבנטי נפרע כבר מלוא החוב לסדרת אגרות חוב מסוימת חלקה של אותה סדרת אגרות חוב שנפרעה יהיה אפס, ולדוגמא אם במקרה הנקוב בסעיף קטן "(ב)" לעיל יפרע כבר מלוא החוב לאגרות החוב בפולין, אזי תשלום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" בגין תשלום הקרן יחולק בין אגרות החוב (סדרה א') (כ- 23.16% מהתשלום) לבין אגרות החוב (סדרה ב') (כ- 76.84% מהתשלום).

"**המניות המוקצות**" – כהגדרתן בסעיף 4א' להלן.

"**אגרות החוב הנוספות**" – כהגדרתן בסעיף 4א' להלן.

"**מועד ההקצאה**" – כהגדרתו בסעיף 4א' להלן.

"**חשבון הנאמנות**" – חשבון אשר ייפתח על ידי הנאמן ויתנהל על שמו בבנק בישראל, בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב ואשר ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

"**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ.

"**יום מסחר**" – יום בו מתקיים מסחר בבורסה בתל אביב.

1.7. מובהר בזאת כי מחזיקי אגרות החוב מאשרים ככל שכניסתו לתוקף של שטר נאמנות טעונה אישור של חברת דירוג, הם מוותרים על דרישה זו.

1.8. לשטר נאמנות זה מצורפים הנספחים הבאים :

<u>נושא</u>	<u>נספח</u>
תעודת אגרת חוב והתנאים הרשומים מעבר לדף.	נספח א' -
אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב.	נספח ב' -
שכר טרחת הנאמן.	נספח ג' -
"יחס הכיסוי".	נספח ד' -
פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם.	נספח 1.6.1 -
רשימת כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית ויתרות החוב בגינם נכון ליום 31.12.2013.	נספח 1.6.2 -
רשימת פעולות בתקופה שבין ה-18.11.2013 ועד ליום 14.5.2014.	נספח 1.6.3 -
פירוט נכסי הנדל"ן נכון ליום _____ (מועד חתימת שטר זה).	נספח 1.6.4 -
לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה א').	נספח 2.3 -
רשימת נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה וחברות בנות המשועבדים לטובת צדדים שלישיים נכון ליום _____ (מועד חתימת שטר זה).	נספח 4.2 -
רשימת החברות הבנות נכון למועד הקובע.	נספח א5 -
אישורי חברות בנות.	נספח 1א5 -
Pre-Ruling מרשות המסים.	נספח 34.1.5 -

עד למועד שטר נאמנות זה, החברה הנפיקה סך כולל של 391,565,400 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי, הן עמדו לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010 ועד 2017 ועד בכלל (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר 2010 והתשלום האחרון אמור היה להתבצע ביום 31 בדצמבר 2017), נושאות ריבית בשיעור של 4.5% לשנה המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2007 עד 2017 (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר 2007 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2017), וצמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, הכול לפי התנאים המפורטים באגרת החוב המצ"ב **בנספח א'** לשטר הנאמנות המקורי. עד למועד שטר נאמנות זה, ביצעה החברה שלושה (3) פירעונות של תשלומי קרן, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2010, 2011 ו-2012 בסך כולל של 136,233,571 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').

**החל מן המועד הקובע ואילך, תנאי אגרות חוב (סדרה א') יתוקנו והם יהיו כמפורט להלן:**

### 2.1.1 הקרן

2.1.1.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים (כל תשלום יהווה 20% מן היתרה האמורה) שישולמו כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2017, בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2018 וביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2019 ו-2020 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2020).

2.1.1.2. על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה במהלך השנתיים הראשונות שתחילתן במועד הקובע או עד ליום 1 בדצמבר 2016 (לפי המוקדם), קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח<sup>1</sup> (ארבע מאות, שלושים וארבעה מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה א') בסכום כולל של לפחות 92,032,137 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') באופן שהיא תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים (כל אחד בסך של חמישית (20%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016, בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2017 וביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2018 ו-2019 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2016 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2019). לא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי

<sup>1</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

המוקדם, תפרסם החברה דיווח מיידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

## 2.2. הריבית

2.2.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') נושאת החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6% לשנה.

2.2.2. תשלומי הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי יבוצעו כדלקמן:

2.2.2.1. **תשלום ריבית ראשון** – במועד תשלום הריבית הראשון, אשר יחול

בחלוף 12 יום מהמועד הקובע לתשלום הריבית הראשון, או במועד אחר אשר יוכתב על ידי הבורסה, בהתאם להנחיותיה (להלן: "**מועד תשלום הריבית הראשון**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב בשלושת הסדרות ריבית עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2014 וסיומה ביום שקדם למועד תשלום הריבית הראשון ("**תקופת הריבית הראשונה**"), לפי הגבוה מבין:

(i) סך של 11.6 מיליון אירו; כאשר מתוך תשלום זה ישולם למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') סך בש"ח השווה ל-2.5 מיליון אירו; או

(ii) סך הריבית אשר נצברה ולא שולמה בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (על פי תנאיהן), כאשר מתוך תשלום זה ישולם למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת שנצברה ולא שולמה עבור תקופת הריבית הראשונה על פי ריבית בשיעור של 6% בשנה (אשר תחושב לפי מספר הימים הכלול בתקופת הריבית הראשונה לפי 365 ימים בשנה).

במקרה בו תשלום הריבית הראשון מבוצע על פי ס"ק (i) לעיל - ההפרש בין סך הריבית המגיע למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') על פי סעיף קטן (i) לעיל לבין סעיף קטן (ii) יקרא להלן: "**הסכום הנוסף**".

תשלום הריבית הראשון ישולם לכל סדרת אגרות חוב על פי המטבע בו הונפקה, כאשר שער ההמרה מאירו למטבע הרלוונטי (במקרה של תשלום על פי החלופה האמורה בסעיף קטן (i) לעיל), יהיה לפי השער היציג שיקבע ביום המסחר הקודם למועד הקובע. לפחות ארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון תפרסם החברה



את סכום הריבית המדויק ואת שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

כמו כן, במקרה של אירוע מימוש (כהגדרתו בסעיף 7א'2 להלן) אחד או יותר, במהלך התקופה שבין ה-15 במאי 2014 ועד למועד הקובע, אשר יש לבצע בגינו פדיון מוקדם חובה של אגרות החוב (כאמור בסעיף 7א'2), אזי במועד תשלום הריבית הראשון יבוצע פדיון מוקדם כאמור.

"**המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון**" - יום המסחר הראשון לאחר מועד ההקצאה כהגדרתו בסעיף 4א' להלן.

הסכום המשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור במועד תשלום הריבית הראשון, יופקד על ידי החברה קודם למועד הקובע אצל הנאמן בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לעיל) או אצל החברה לרישומים לצורך ביצוע התשלום הריבית הראשון במועדו, והפקדה כאמור תיחשב כתשלום מלא וסופי של תשלום הריבית הראשון על פי סעיף 2.2.2.1 זה, החל ממועד תשלום הריבית.

2.2.2.2. **תשלום ריבית שני** – ריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת שנצברה בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014, לאחר הפחתת הסכום הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2.2.2.1 לעיל, ככל שתשלום הריבית הראשון בוצע בהתאם לסעיף 2.2.2.1(i) לעיל), תשולם ביום 31 בדצמבר 2014. לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופת הריבית השניה תפרסם החברה את שיעור הריבית בגין תקופת ריבית זו על פי ריבית בשיעור של 6% לשנה (אשר תחושב לפי מספר הימים הכלול בתקופת הריבית השניה לפי 365 ימים בשנה).

2.2.2.3. **יתרת תשלומי הריבית** - לאחר תשלום הריבית הראשון ותשלום הריבית השני, תשולם הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2019 וביום 1 ביולי 2020, כל תשלום בגין הריבית שנצברה בחצי השנה שהסתיימה ביום שקדם למועד כל תשלום כאמור (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2020), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי פירעון תשלומי הקרן כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל ובמקרה כאמור תשולם הריבית בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2018 וביום 1

ביולי 2019 (כאשר תשלום הריבית הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2019).

יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, והכל לפי התנאים המפורטים באגרת החוב המצ"ב בנספח א' לשטר נאמנות.

2.3. מצ"ב בנספח 2.3 לשטר זה, לוח הסילוקין של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי (דהיינו, עד ליום 1 ביולי 2020, אלא אם יוקדמו מועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל או יבוצעו פדיונות מוקדמים כאמור בסעיף 7א להלן). בכל מקרה בו יחול במשך התקופה בה יהיו אגרות החוב במחזור ועד למועד הפירעון הסופי, שינוי בלוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה א') בגין פדיון מוקדם של חלק מיתרת הקרן הבלתי מסולקת על פי הוראות שטר זה, תמסור החברה לנאמן ותפרסם לוח סילוקין מעודכן וזאת לא יאוחר מחלוף 10 ימי עסקים לאחר קרות השינוי ולא יאוחר מ-4 ימי מסחר מהמועד הקובע לתשלום הקרוב על פי לוח הסילוקין המעודכן.

2.4. אי הגדלת הסדרה - החברה לא תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות.

2.5. אי הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') וסדרת אגרות החוב בפולין - החברה לא תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות או אגרות חוב נוספות מסדרת אגרות החוב בפולין.

2.6. אי שינוי תנאים של אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או בפולין - החברה לא תהיה רשאית לשנות את התנאים של אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או בפולין (למעט שינויים טכניים), אלא אם התקבל (בנוסף לאישור הנדרש על פי תנאי אגרות החוב ו/או על-פי כל דין) גם אישור של אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה.

2.7. הנפקת ניירות ערך נוספים - בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, ובפרט הוראות סעיף 4 להלן (מגבלות בדבר נטילת אשראי ויצירת שעבודים), החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מתזיקי אגרות החוב, אגרות חוב אחרות או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאים כפי שהחברה תמצא לנכון והכל בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

לא ניתן להציע, למכור, להעביר או למסור את אגרות החוב (סדרה א') ואת המניות המוצעות בהולנד כחלק מהפצתן הראשונית או בכל עת לאחר מכן, במישרין ו/או בעקיפין, למעט למשקיעים כשירים (qualified investors), כהגדרתם בסעיף 1:1 לחוק הפיקוח הפיננסי ההולנדי, לרבות, אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנקים, ברוקרים, דילרים ומשקיעים מוסדיים המחזיקים רישיון או המפוקחים בצורה אחרת לפעול בשווקים הפיננסיים או ישויות שמטרתן היחידה הינה השקעה בניירות ערך.

3.1. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, ומבלי לגרוע מחובת החברה לבצע פדיון מוקדם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בכל עת אגרות חוב מסדרת אגרות החוב בכל מחיר שיראה לה, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה ובלבד ש: (א) רכישה כאמור (ככל שתבוצע) תהיה בדרך של: (i) הצעת רכש; או (ii) במסגרת רכישות במהלך המסחר בבורסה בעסקאות לא מתואמות - בכפוף להוראות כל דין, החברה תפרסם לפחות יום מסחר אחד טרם ביצוע הרכישה דוח מיידי על כוונתה לבצע רכישת אגרות חוב במהלך המסחר בבורסה. ההודעה תכלול פירוט של ההיקף המקסימאלי הכספי שהחברה מתעתדת לרכוש; (ב) רכישת אגרות החוב כאמור תבוצע באופן שוויוני בין שלושת הסדרות, פרו-ראטה בין הסדרות כאשר הסכום המיועד לצורך רכישת אגרות החוב כאמור יחולק בין שלושת הסדרות בהתאם ליחס יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות, כפי שיהיה באותו מועד, והמחיר בו תציע החברה לרכוש אגרות חוב מכל סדרה יהיה ביחס לאגרות החוב מסדרה א' ומסדרה ב', בשיעור סטייה זהה ממחיר הסגירה של אגרות החוב מאותה סדרה ביום המסחר הקודם למועד פרסום הדוח המיידי על הכוונה לביצוע הרכישה או מועד פרסום הצעת הרכש, לפי העניין, וביחס לאגרות החוב בפולין, בשיעור סטייה זהה לשיעור האמור לעיל, אך ביחס לערך הפארי של אגרות החוב שבפולין. הוראות סעיף 3.1 זה, יחולו גם על רכישות אגרות החוב המבוצעות על ידי חברה בת של החברה, בשינויים המחויבים.

3.2. אגרות החוב שיירכשו על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש.

3.3. חברה בת של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), קרובו, תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן - "מחזיק קשור") רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת, בכפוף לכל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החוקים ההולנדים בדבר ניצול שוק (market abuse), בבורסה ומחוצה לה, אגרות חוב מסדרת אגרות החוב. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, לא תמחקנה מהמסחר בבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה א'). אגרות חוב אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור כאמור לא יובאו במניין לצורך קביעת קיומו של מנין חוקי באסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב מכוח שטר נאמנות זה, ואגרות החוב המוחזקות בידי המחזיק הקשור לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות כלליות כאמור, וזאת כל עוד תוחזקנה אגרות החוב על ידי המחזיק הקשור.

3.4. אין באמור בסעיף 3 זה לעיל כשלעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לקנות אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם במועדים הקבועים לכך את הקרן, הריבית ותוספת הריבית והפרשי ההצמדה (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתהיה, בהתאם להוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. חל מועד הפירעון לאגרות החוב (סדרה א') או המועד הנקוב לתשלום כלשהו של הריבית, ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד הפירעון או המועד של אותו תשלום ליום העסקים הבא מיד אחריו ולא תשולם ריבית בגין דחייה זו.

4.2. התחייבות שלא ליצור שעבודים (שעבוד שלילי)

החברה מתחייבת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 4 זה וסעיף 7 להלן ובנוסף להן, לרבות בכל הנוגע להוראות סעיף 4.6 להלן (שמירה על יתרת מזומנים מינימאלית), כי החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, היא לא תיצור שעבוד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כערובה אחרת (ביחד: "שעבוד"), על נכס נדל"ן, המוחזק על ידה במישרין או בעקיפין.

על אף האמור לעיל, החברה וחברות הבת תהיינה רשאיות לשעבד נכס נדל"ן המוחזק על ידן, במקרים הבאים:

4.2.1. שעבוד אשר נרשם על ידי חברה בת

4.2.1.1. שעבוד הנרשם בגין נטילת חוב פיננסי חדש אשר נועד אך ורק לצורכי

רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן המשועבד על ידי אותה חברת בת (בכפוף להוראות סעיף 4.3 להלן) והשעבוד האמור יבטיח אך ורק את החוב הפיננסי החדש שניטל לרכישת אותו הנכס או לפיתוחו, לפי העניין; על אף האמור, חברות בנות תהיינה רשאיות לרשום שעבוד על קרקע לטובת השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן לפי סעיף 4.3.1 להלן (ולא לרכישת נכס חדש) המוחזק על ידי החברה ו/או חברות בנות אחרות שלה (להלן: "שעבוד צולב") ובלבד שסך השעבודים הצולבים אשר הועמדו החל ממועד הקפאת התשלומים, כפי שיהיו בכל נקודת זמן לאחר מכן, יחולו ביחס לקרקעות בשווי מצטבר של הקבוצה בכללותה, שלא יעלה על 35 מיליון אירו (לפי שווי הקרקעות בספרי החברה) ("סך השעבודים הצולבים") ואולם במסגרת סך השעבודים הצולבים לא יכללו קרקעות אשר השעבודים עליהן נרשמו לפני מועד הקפאת התשלומים (לרבות אם נרשמו מחדש לאחר מכן במסגרת מחזור חוב פיננסי).

4.2.1.2. החוב הפיננסי החדש הינו במסגרת החלפת חוב פיננסי קיים בחוב פיננסי חדש - "refinancing", ביחס לנכס המשועבד עובר לנטילת החוב הפיננסי החדש, לרבות הגדלת סכום האשראי בגין אותו נכס (על החלק של הגדלת סכום האשראי יחולו הוראות סעיף 7א2 להלן).

4.2.1.3. שעבוד הנרשם ביחס להחזקות חברת בת בתאגיד בשליטתה, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי אותו תאגיד, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

4.2.1.4. שעבוד הנרשם לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש שלא לצורכי רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס הנדל"ן המשועבד, בכפוף לכך שלפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לביצוע פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 7א להלן.

#### 4.2.2. שעבוד הנרשם על ידי החברה

שעבוד הנרשם ביחס להחזקות החברה בחברה בת, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי אותה חברה בת ו/או תאגידיים בשליטתה, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, רשימת נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים הינה כמפורט **בנספח 4.2** לשטר נאמנות זה.

#### 4.3. מגבלות ביחס לנטילת חוב פיננסי

בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן) כי החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, היא לא תיטול חוב פיננסי חדש (כולל בדרך של החלפת חוב פיננסי קיים של החברה בחוב פיננסי חדש – "refinancing"), אלא בהתקיים אחד מן הסעיפים המפורטים להלן:

4.3.1. החוב הפיננסי החדש נועד להשקעת כספים לפיתוח נכס נדל"ן המוחזק על ידי החברה ו/או חברות בנות שלה, ובלבד ש: (א) ההשקעה תיעשה לפי יחס LTC שלא יפחת מ-50% (ובמקרה בו יכנס, במישרין או בעקיפין, לפרויקט קיים כאמור, שותף, אשר יהיה זכאי בתמורה לכסף או שווה כסף (למעט כנגד קיזוז חוב) לפחות ל-20% מהזכויות בפרויקט, במישרין או בעקיפין, אזי יפחת יחס ה-LTC בגין אותו פרויקט ליחס שלא יפחת מ-40%); (ב) החוב ניטל על ידי החברה הרלוונטית בעלת הנכס או על ידי חברה אחרת בקבוצה כאמור בסעיף 4.2.1.1 לעיל ו-(ג) וזאת בכפוף לעמידה בדרישת יתרת קופת המזומנים המינימאלית כמפורט בסעיף 4.7 להלן;

או

4.3.2. החוב הפיננסי החדש הניטל על ידי החברה הרלוונטית נועד לרכישת נכסי נדל"ן חדשים על ידי החברה הרלוונטית וזאת בכפוף לעמידה בדרישת יתרת קופת המזומנים המינימאלית כמפורט בסעיף 4.7 להלן; או

4.3.3. לפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לצורך פדיון מוקדם של שלושת הסדרות, בהתאם להוראות סעיף 7א. להלן. יובהר, למען הסר כל ספק, כי החברה ו/או החברות הבנות רשאיות לבצע מחזור חוב (refinancing) גם אם כתוצאה מכך לא נבע תזרים מזומנים נטו.

על אף כל האמור בסעיף 4.3 זה, במקרה של ביצוע ההזרמה ההונית הנוספת לא יחולו הוראות סעיף 4.3 זה על השקעות בסכום מצטבר עד לגובה סכום ההזרמה ההונית הנוספת.

במקרה של נטילת חוב פיננסי חדש על ידי חברה בת, יחולו הוראות סעיף 7א.2 להלן בקשר להעברת תזרים המזומנים נטו מחברת הבת לחברה לצורך פדיון מוקדם של אגרות החוב הוראות הסעיף האמור.

החברה מצהירה, בקשר עם האמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, כי החל ממועד הקפאת התשלומים ועד למועד הקובע לא בוצעה על ידי החברה ו/או על ידי חברה בת שלה כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל.

#### 4.4. חלוקה

4.4.1. החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או כל חלוקה אחרת על פי הדין ההולנדי החל (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקה") אך ורק בכפוף לעמידת החברה בתנאים המצטברים הבאים:

4.4.1.1. לפחות 75% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) כפי שהינה במועד הקובע, נפרעה עד לאותו מועד. לצורך בחינה זו, לא יראו בפירעון אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר המועד הקובע כאגרות חוב שנפרעו.

4.4.1.2. יחס הכיסוי (כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר נאמנות זה) על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה במועד אישור החלוקה יעמוד (בהנחה של ביצוע החלוקה) על לפחות 150%.

4.4.2. על אף האמור בסעיף 4.4.1 לעיל, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ללא קיום התנאים שבסעיף 4.4.1 לעיל ובלבד שחלוקה כאמור אושרה באסיפה של נושי התוכנית ברוב של לפחות 67% מיתרת החוב המוחזק על ידי

הנושים המצביעים באסיפת הנושים, בהתאם לאמור בסעיף 38 לנספח ב' לשטר זה להלן.

4.4.3. על אף כל האמור בסעיף 4.4 זה, במקרה שבו תבוצע ההזרמה ההונית הנוספת, החברה תהא רשאית לאחר חלוף לפחות שנה ממועד ההזרמה ההונית הנוספת לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באופן חד פעמי או במספר חלוקות, בסכום השווה במצטבר לעד מחצית (עד 50%) מסכום ההזרמה ההונית הנוספת, והכל בכפוף להוראות הדין.

במקרה של חלוקה על פי סעיף 4.4 לעיל, תכלול החברה בדוחות הכספיים הראשונים שלה שיתפרסמו לאחר חלוקה כאמור התייחסות לעמידת החלוקה האמורה בהוראות סעיף 4.4 זה (לפי העניין).

#### 4.5. הוצאות החברה

החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת שהיקף הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בהתייחס להיקף פעילותה הנוכחית של החברה, לא יעלה על סך שנתי של 7.5 מיליון אירו.

4.6. החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), כי היה ויחס הכיסוי ירד אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי, אזי במהלך התקופה שתחילתה במועד בדיקת יחס הכיסוי בו נוצרה הירידה לראשונה מיחס הכיסוי המינימאלי וכל עוד לא חזר יחס הכיסוי בחזרה אל שיעור יחס הכיסוי המינימאלי, החברה וכל אחת מחברות הבת של החברה לא תבצענה את כל אחד מהבאים: (א) מכירה, במישרין או בעקיפין, של נכס נדל"ן כלשהו שבבעלותן ואולם האמור לא יחול ביחס להשלמת מכירת נכסים וזכויות אשר לגביה התקשרה החברה בהתקשרות מחייבת קודם למועד הבדיקה כאמור; או (ב) השקעות בנכס נדל"ן חדש; או (ג) השקעת כספים בפרויקטים קיימים בחברה או בחברת בת במועד הבדיקה כאמור, בשיעור העולה על 20% מעלות ההקמה של פרויקטים כאמור (כפי שאושרה על ידי הבנק המלווה את הפרויקטים), ובכפוף לעמידתה ביחס LTC כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.7. החברה מתחייבת בזאת, כי החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, ביצוע הזרמות כספים בגין השקעות בנכסי נדל"ן קיימים או חדשים, לרבות לצורך פיתוח ו/או רכישה, ייעשה בכפוף לכך שיתרת המזומנים ושווה מזומנים (שניתן לכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בסעיפים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים וכן פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן ארוך (להלן יחדיו: "שווי מזומנים נוספים") ובלבד ששווי המזומנים הנוספים ניתנים למימוש למזומן באופן מיידי וללא מגבלה בחברה ובחברות הבנות), תכיל במועד ביצוע הזרמת הכספים בגין השקעות אלו סכום השווה לפחות ל-: (i) הוצאות הנהלה וכלליות בהיקף הנדרש, להערכת הנהלת החברה, לתקופה של 6 חודשים קדימה (ובמקרה שקודם לכך בוצעה ההזרמה ההונית הנוספת – 3 חודשים קדימה) ("תקופת ההגנה"); בתוספת (ii) הוצאות ריבית בגין אגרות

חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות החוב בפולין לתקופת ההגנה; ובניכוי (iii) סכומי תקבולים לקבל על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה, בגין עסקאות אשר נחתמו על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה ובוצעה לגביהן השלמה (closing) ואשר להערכת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה לקבלתם במהלך תקופת ההגנה.

לאחר שהחברה תפרע קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח, לא כולל הפרשי הצמדה (ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון) ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 92,032,100 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יוקטן סכום הרזרבה כפי שחושב לעיל ב-50%.

4.8. החברה מתחייבת לפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים שנתיים וזאת לא יאוחר מחלוף שלושה (3) חודשים קלנדריים מתום כל שנה קלנדרית, וכן, מעבר למחויב בדין, החברה מתחייבת כי במהלך התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד הפירעון הסופי, היא תפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים סקורים על בסיס רבעוני, וזאת לא יאוחר מחלוף חודשיים מתום כל אחד משלושת הרבעונים הקלנדריים הראשונים בכל שנה. החברה תכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים דיווח מפורט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיפים 4.1 עד 4.7 לעיל (כולל) וכן בסעיפים 4ב, וביצוע פדיונות מוקדמים על פי הוראות סעיף 2.א7 להלן.

#### 4.9. מסירת אישורים לנאמן

לא יאוחר מחלוף 14 ימים לאחר ביצוע כל פעולה הקבועה בסעיף 4 זה לעיל ו-4ב' להלן, בין על ידי החברה ובין על ידי חברות הבת של החברה (בין אם יצירת שעבודים, נטילת חוב פיננסי לרבות בדרך של מימון מחדש, ביצוע חלוקה וכדומה) אשר תזרים המזומנים נטו הנוצר בגינה עולה על סך של שני (2) מיליון אירו, תמסור החברה לנאמן, אישור חתום על ידי המנהל הכללי של החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה או חברת הבת הרלוונטית (לפי העניין) בהוראות הקבועות בסעיף 4 זה לעיל ו-4ב' להלן, ביחס לפעולה הרלוונטית, בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן, ככל שיידרשו. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

לעניין התחייבויות המתייחסות לחברה ו/או לחברות הבת הכלולות בשטר זה ובנספח לו, יובהר כי אין לנאמן יכולת לפקח ו/או לוודא ו/או לבקר אחר אופן קיום ההתחייבויות על ידי החברות הבנות וכי הוא יסתמך על אישורים שתמסור לו החברה ועל דיווחי החברה בדוחותיה הכספיים כמפורט בסעיף זה מבלי שיוכל לבצע בדיקות עצמאיות מטעמו.

4.10. כן מתחייבת החברה (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), כי החל ממועד התחילה ועד למועד הקובע וכן החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי לא בוצעה כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בשטר נאמנות זה ולא תבוצע כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בשטר נאמנות זה.



44. הקצאת מניות החברה ואגרות חוב למחזיקי אגרות החוב

בכפוף לכניסתו של שטר נאמנות זה לתוקפו, יהיו זכאים כל מי שהינם מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') במועד הקובע, כל אחד על פי חלקו היחסי (פרו-ראטה) ביחס לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), להקצאת מניות ואגרות חוב כדלהלן:

(1) הקצאת מניות

בתמורה לתשלום לחברה של 0.01 אירו למניה (לפי השער אירו/שקל ביום שקדם להקצאה) תוקצה לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), כמות כוללת של מניות החברה המייצגת, (לאחר הקצאתן, והקצאת המניות הנוספות כמפורט להלן ואף ליתר הסדרות ולמען הסר ספק אף לאחר הנפקת הזכויות) 2.8660% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה ("המניות המוקצות") וכן כמות נוספת של מניות בחברה אשר תוקצה לידי הנאמן בנאמנות בעבור מחזיקי אגרות החוב, שתחושב כתוצאה של חלוקת (א) מספר מניות השווה ל-1% מכמות המניות המוקצות בהנחה של היענות מלאה להנפקת הזכויות ב-ב) מחיר למניה בהנפקת הזכויות פחות 0.01 אירו (להלן: "המניות הנוספות"). "הנפקת הזכויות" – משמעה ההנפקה באמצעותה תבוצע ההזרמה ההוגנית. לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע, תפרסם החברה דיווח מיידי אודות סך המניות המוקצות בפועל לפי החישוב דלעיל.

המניות המוקצות והמניות הנוספות תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות מניות החברה שתהיינה קיימות באותה עת בחברה.

מחזיק אגרות חוב לא יהיה זכאי להקצאה של שברי מניות וכמות המניות לה יהיה זכאי כל מחזיק כאמור תעוגל כלפי מטה למספר השלם הקרוב ביותר. היה וכתוצאה מן ההקצאה ייווצרו מניות שלא יוקצו בפועל (כשברי מניות) אזי הם יבוטלו על ידי החברה.

(2) כמות כוללת של אגרות חוב (סדרה א') נוספות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בגין סכום הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) הנצברת ומתווספת לקרן אגרות חוב (סדרה א') החל מיום 1.1.2014, ללא תמורה. לצורך חישוב הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, נלקח בחשבון סך הפרשי ההצמדה החלים על אגרות החוב (סדרה א') ליום 31 בדצמבר 2013. לפיכך, כתוצאה מן ההקצאה האמורה, הקרן של אגרות חוב (סדרה א') תגדל בסך של 5,516,329 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב הנוספות").

בנוסף לאגרות החוב הנוספות יוקצו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אגרות חוב מסדרה ב', בהתאם לאותו מנגנון חישוב, בהתאמות המחויבות. ביחס למחזיקי אגרות החוב בפולין תטופל הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין באופן כאמור בהגדרת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין בסעיף 1.6 לעיל ובהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 4(2) זה, בשינויים המחוייבים.

תנאי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור אשר הונפקו עובר למועד שטר זה. אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שתוקצנה כאמור, תהווה, החל ממועד הקצאתן ובתוקף מיום 1.1.2014, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. מובהר, כי מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה, לא יהיו זכאים לתשלומי ריבית ו/או קרן בגין אגרות החוב הנוספות, אשר המועד הקובע לתשלומם חל לפני מועד הנפקתן של אגרות החוב הנוספות. מחזיק אגרות חוב לא יהיה זכאי להקצאה של שברי אגרות חוב (סדרה א') וכמות אגרות החוב לה יהיה זכאי כל מחזיק כאמור תעוגל כלפי מטה למספר השלם הקרוב ביותר. היה וכתוצאה מן ההקצאה ייווצרו אגרות חוב שלא יוקצו בפועל (כשברי מניות) אזי הם יבוטלו על ידי החברה.

הקצאת המניות המוקצות, המניות הנוספות ואגרות החוב הנוספות תבוצע על ידי החברה בסמוך לאחר המועד הקובע ובמועד אשר יתואם עם הבורסה בתל אביב ("מועד ההקצאה").

#### 4. מימוש נכסים

ב(1) בכפוף למגבלות הקבועות בשטר נאמנות זה, החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה, רשאיות, מעת לעת, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה, זכויותיה ורכושה או כל חלק מהם ("דיספוזיציה"), ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או הסכמת מחזיקי אגרות החוב.

ב(2) על אף האמור בסעיף ב(1) לעיל, ביחס לארבעת הקניונים (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל) יחולו ההוראות הבאות:

(i) החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה לא תהיינה רשאיות לבצע דיספוזיציה, במישרין או בעקיפין, במי מארבעת הקניונים או לבצע מחזור חוב (re-financing) ביחס לכל אחד מהם (להלן בסעיף זה: "אירוע") אלא בכפוף לכך שתזרים המזומנים נטו מאירוע בקשר עם ארבעת הקניונים לא יפחת מסך מצטבר של שבעים (70) מיליון אירו.

(ii) במקרה בו האירוע חל אך ורק ביחס לחלק מארבעת הקניונים (דהיינו, אינו חל ביחס לארבעת הקניונים יחדיו), אזי החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה תוכל לבצע את האירוע בכפוף לכך שתזרים המזומנים נטו מהאירוע או תזרים המזומנים נטו מהאירוע בתוספת תזרים המזומנים נטו מאירועים קודמים של מי מארבעת הקניונים (ככל שהיו עד לאותו מועד), לפי העניין, ובתוספת עודף השווי הנטו של יתרת הקניונים (כהגדרת מונחים אלו להלן), לא יפחת מסך מצטבר של שבעים (70) מיליון אירו.

לעניין סעיף זה:

"עודף השווי נטו" – שווי הנכס על פי הערכת שווי עדכנית שבידי החברה בניכוי יתרת החובות הפיננסיים שיש לחברת הבת המחזיקה את הנכס האמור לאותו מועד.

"יתרת הקניונים" – הקניונים הנותרים מתוך ארבעת הקניונים, אשר טרם נמכרו עד למועד האירוע האחרון או במסגרתו. מובהר, כי במקרה של מכירת חלק מהזכויות באחד מן הקניונים האמורים (אשר על תזרים המזומנים נטו בגינה יחולו הוראות סעיף 7א' להלן), אזי הזכויות שלא נמכרו בקניון האמור תיווספנה לעודף השווי נטו של הקניונים הנותרים שטרם נמכרו, לצורך חישוב העמידה בסך המצטבר של שבעים מיליון אירו.

#### ג.4. הפקדת כרית במזומן

במועד הקובע, תפקיד החברה בידי הנאמן, בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לעיל), סך של עשרים וחמישה אלף (25,000) ש"ח במזומן (להלן: "הסכום המופקד"), אשר יוחזק בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב וישמש ככרית/מקדמה אך ורק לצורך כיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם מקרה של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה א'). במועד הפירעון הסופי, ישיב הנאמן את הסכום המופקד כאמור (ככל שלא נוצל לייעוד שלו) לידי החברה. הסכום המופקד יהווה משכון מופקד.

#### 5. בטחונות

##### 5.1. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

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, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, 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 מהמועד הקובע ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.2. בכפוף להוראות סעיף 4 לעיל, החברה והחברות הבנות של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

#### א.5. התחייבות חברות בנות

עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 להלן), כל אחת מן החברות בנות במועד שטר זה כמפורט ברשימה המצורפת לשטר זה כנספת 5א, תחתום על אישור בנוסח המצ"ב

**כנספח 1א5** לשטר נאמנות זה, לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה היא מתחייבת לפעול בהתאם ההתחייבויות החלות עליה מכוח סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.ב., 5.2 ו-7א(2) לשטר נאמנות זה. החברה תעביר לנאמן את כל האישורים החתומים על ידי החברות הבנות (כולל שמות בחותמים בשם כל חברת בת) יחד עם אישורה של החברה כי אלו כל החברות הבנות וכי אישורי חברות הבת נחתמו על ידי מורשי החתימה של חברות הבת (להלן: "התחייבויות חברות הבת"). יובהר כי לנאמן אין דרך לוודא כי הרשימה המצורפת כנספח 5א לשטר זה כוללת את כל החברות הבנות ו/או כי הם נחתמו כדין ועל ידי הגורמים המוסמכים לחייב אותן והוא יסתמך על אישור החברה לעניין זה.

החברה מתחייבת כי לאחר המועד הקובע כל חברה בת חדשה שתוקם תתחייב לפעול בהתאם להתחייבויות חברות הבת ואישור כאמור מיד לאחר חתימתו יועבר על ידי החברה לנאמן.

**החברה תאשר לנאמן כי האישורים האמורים לעיל נחתמו בידי מורשי החתימה של כל אחת מן החברות הבנות. מובהר, כי החברה לא תהיה מחויבת להמציא לנאמן אישורי עורכי דין או כל אישור אחר בנוגע לחתימות מורשי החתימה של החברות הבנות מעבר לאמור לעיל.**

#### 6. דרגת אגרות החוב

אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה, פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

#### 7. זכות להעמדה לפירעון מיידי

7.1. בקרות אחת או יותר מן העילות המפורטות להלן, יהיה הנאמן וכן מחזיקי אגרות החוב, רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כולה או חלקה, ויחולו הוראות סעיף 7.2 להלן, לפי העניין:

7.1.1. אם אגרות החוב לא נפרעו במועדן או אם החברה לא קיימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת מחזיקי אגרות החוב.

7.1.2. אם נתמנה לחברה מפרק זמני על ידי בית משפט או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום 45 ימים מיום תחילתו, או אם תתקבל בחברה החלטה בת תוקף לפירוק החברה (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, וכן במקרה בו נתמנה לחברה מפרק קבוע או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

7.1.3. אם יקרה אחד מהמקרים המנויים להלן, ויהיה בכך משום סכנה לזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב:

(א) בעלי שעבודים על רכוש החברה יממשו את השעבודים שיש להם על נכסים מהותיים של החברה.

(ב) יוטל עיקול על נכסים מהותיים של החברה והעיקול לא יוסר עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום הטלתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם פעולות כאמור שבוצעו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ג) תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים של החברה והפעולה לא תבוטל עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם פעולות כאמור שבוצעו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ד) ימונה כונס לנכסים מהותיים של החברה והמינוי לא יבוטל עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום תחילתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ה) תוגש לבית המשפט בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי סעיף מקביל בדין אחר החל על החברה, כנגד החברה והבקשה כאמור לא תבוטל תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום תחילתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

"נכסים מהותיים של החברה" משמעים: נכסים, אחד או יותר, ששוויים הנכסי נטו (עלות בספרים בניכוי החוב הישיר בגינם) עולה על 25% מההון העצמי של החברה, או על 25% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

לעניין סעיפים קטנים (א) עד (ד) בסעיף 7.1.3 לעיל – לרבות חברות בנות של החברה.

7.1.4. החברה לא פרסמה דוח כספי, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

7.1.5. בהתאם לדוחות כספיים שפרסמו בהם נמצא כי יחס הכיסוי ירד אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי (להלן: "מועד הבדיקה הראשון") ולא עלה בתזרה אל יחס הכיסוי המינימאלי במשך שני מועדי בדיקה רצופים (כהגדרת המונח בנספח ד' לשטר זה) לאחר מועד הבדיקה הראשון, הכל בהתאם להתחייבות בהתאם לאמור בנספח ד' לשטר נאמנות זה.

## אגרות חוב (סדרה א')

7.1.6. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד הקפאת ההליכים (לרבות בתקופה שבין מועד הקפאת ההליכים לבין המועד הקובע), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

7.1.7. אגרות החוב נמחקו מן המסחר בבורסה.

7.1.8. החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או קיים חשש מהותי כי תפסיק את תשלומיה ו/או תחדל להמשיך בעסקיה ו/או תתעתד לחדול מלהמשיך בעסקיה ו/או סביר כי תחדל מלנהל את עסקיה.

7.1.9. החברה הפרה איזו מבין התחייבויותיה כאמור בסעיפים 2.4, 2.5, 3, 4, 4א, 4ב ו-7.7 לשטר נאמנות זה.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו יחולו ההוראות הבאות:

7.2.1. (1) בקרות איזה מהאירועים שבסעיפים 7.1.1 עד 7.1.9 (כולל) לעיל, הנאמן יהיה חייב, ומחזיקים כאמור בסעיף 2 לנספח ב' לשטר הנאמנות יהיו רשאים לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מייד של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.2.2. מועד כינוסה של אסיפה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל יהא לא מוקדם משבעה 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).

7.2.3. החלטת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מייד, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.4. על אף כל האמור לעיל, הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מייד, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מייד.

7.2.5. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתם של הנאמן או המחזיקים להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.2.4 לעיל.

7.2.6. נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 7.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה.

7.2.7. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מייד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 22 להלן.

7.2.8. 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 זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

## א7. פדיון מוקדם

### 1.א.7. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

בכל עת עד למועד הפירעון הסופי, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), ו/או של הריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) שנצברו עד למועד הפדיון המוקדם, כקבוע בתנאי אגרות החוב, ואשר טרם נפרעו.

### 2.א.7. פדיון מוקדם חובה עקב "אירוע מימוש"

(I) על אף האמור בסעיף 1.א.7 לעיל, ובכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה, בקרות "אירוע מימוש" (כהגדרת מונח זה להלן), החל מיום 15 במאי 2014 ועד למועד הפירעון הסופי, שכתוצאה ממנו נבע תזרים מזומנים נטו חיובי ("תמורת המימוש נטו"), החברה תהא מחויבת לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, (שלא על דרך רכישת אגרות חוב), של קרן וריבית של אגרות חוב משלושת הסדרות והפרשי הצמדה על כל אלה, בסכום שיקבע לפי אחת משתי החלופות הקבועות להלן (להלן: "הסכום המיועד לפדיון מוקדם") ובלבד שהסכום המיועד לפדיון המוקדם שיצטבר כתוצאה מאירוע אחד או יותר יהיה גבוה מסך

של שני (2) מיליון אירו (להלן: "הסך המינימלי") ובמקרה בו הסך המצטבר הינו נמוך מן הסך המינימאלי הוא ישולם במסגרת פדיון מוקדם עתידי לאחר שהסך המצטבר בפיקדון בצירוף התמורה מאירועי מימוש נוספים יעבור את הסך המינימאלי של שני מיליון אירו והוא ישולם לשלושת הסדרות בהתאם למפורט להלן. בתוך 5 ימי עסקים מקרות אירוע מימוש תפרסם החברה דיווח על אירוע המימוש (ובלבד שתמורת המימוש נטו בגינו עולה על הסך המינימאלי) והסכומים אשר עתידיים להתקבל בידיה בגין אירוע המימוש.

סכומי הפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ייזקפו כאמור בסעיף 7.א7 להלן.

### **חלוקת סכומי תמורת המימוש נטו במסגרת הפדיון המוקדם של שלושת הסדרות תבוצע בהתאם לאמור להלן:**

#### **(1) בכל הנוגע לאירוע מימוש שלא קשור בארבעת הקניונים (כולם או חלקם) -**

(א) סך השווה ל- 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ישולם מתוך תמורת המימוש נטו (כהגדרתה לעיל), ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה בהתאם לגובה הריבית שנצברה, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית כאמור, בגין כל אחת מהסדרות (בסעיף זה: "יחס הריביות"), ואולם החברה תהא רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הסך האמור בס"ק (א)(1) זה או כל חלק ממנו לא ישולם מתוך תמורת המימוש נטו אלא ממקורותיה (לרבות החלק הנוותר בידי החברה על פי ס"ק (ג)(1) להלן ובמקרה כאמור לא ינוכה סך זה או חלקו (לפי העניין) כאמור בס"ק (ג)(1) להלן; יובהר כי היה ולא יהיה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, יחולק סכום תמורת המימוש נטו פרו רטה בין שלושת הסדרות בהתאם לגובה הריבית שנצברה, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית כאמור, בגין כל אחת מהסדרות.

(ב) סך השווה ליתרת 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ישולם ממקורותיה העצמיים של החברה (לרבות, החלק הנוותר בידי החברה על פי ס"ק (ג)(1) להלן) ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס הריביות; יובהר כי היה ולא היה ולא יהיה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, ישולם ממקורותיה העצמיים של החברה, כאמור, סך השווה לתמורת המימוש נטו, פרו רטה בין הסדרות לפי יחס הריביות.

(ג) יתרת תמורת המימוש נטו, קרי תמורת המימוש נטו (כהגדרתה לעיל) בניכוי סכום הריבית והפרשי הצמדה עליה שישולמו ממנה כאמור בס"ק (א)(1) לעיל ("יתרת תמורת המימוש נטו"), ככל שיתרה זו חיובית, תחולק באופן שסך השווה ל 75% (שיעור זה יהיה כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 2.א7(III) להלן - "שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם") מיתרת תמורת המימוש נטו, ישמש לפירעון יתרת הקרן הבלתי



מסולקת של אגרות החוב משלוש הסדרות והפרשי הצמדה עליה, ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה על-פי יחס יתרת החוב הנדחה, ובהתאם למנגנון המפורט בס"ק (3) להלן ואילו הסך הנוותר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

**(2) בכל הנוגע לאירוע הקשור במימוש ארבעת הקניונים (כולם או חלקם) -**

(א) ראשית, מתוך תמורת המימוש נטו תשולם הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ויחולק בין שלוש הסדרות בהתאם ליחס הריביות; ואולם החברה תהא רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הסך האמור בס"ק (2)(א) זה או כל חלק ממנו לא ישולם מתוך תמורת המימוש נטו אלא ממקורותיה לרבות החלק הנוותר בידי החברה על פי ס"ק (2)(ב) להלן ובמקרה כאמור לא ינוכה סך זה או חלקו (לפי העניין) כאמור בס"ק (2)(ב) להלן. יובהר כי היה ולא יהיה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע את הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, יחולק סכום תמורת המימוש נטו פרו רטה בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס הריביות.

(ב) יתרת תמורת המימוש נטו, קרי תמורת המימוש נטו בניכוי סכום הריבית והפרשי ההצמדה עליה שישולמו ממנה כאמור בס"ק (2)(א) לעיל ("יתרת תמורת המימוש נטו"), ככל שיתרה זו חיובית, תחולק באופן שסך השווה למכפלת שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם (כהגדרתו לעיל) ביתרת תמורת המימוש נטו, - ישמש לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב משלוש הסדרות והפרשי ההצמדה עליה, ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס יתרת החוב הנדחה, ובהתאם לאמור בסעיף קטן "(3)" להלן, ואילו הסך הנוותר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

**(3) מובהר, כי בכל הנוגע לפירעונות יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלוש הסדרות במקרה של פדיון חובה עקב אירוע מימוש, כאמור לעיל, יהא הסך שיוקצה לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') על פי סעיפים קטנים (1)(ג) או 2(ב) לעיל, לפי העניין, על-פי יחס יתרת החוב הנדחה.**

על אף כל האמור, סעיף זה לא יחול על תזרים מזומנים הנובע מפרויקט קוראגון.

פדיון מוקדם יתבצע, ככל שיידרש, בתוך רבעון מהמועד בו התקבל הסכום המיועד לפדיון מוקדם בידי החברה או הצטבר לסך המינימלי, לפי העניין, ולא יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי (כל זאת בכפוף ליתר הוראות סעיף 7א'2 זה).

**(II)** החברה מתחייבת בזאת, לבצע כל פעולה הנדרשת, באופן סביר, כדי לגרום לכך שבמקרה בו תזרים המזומנים נטו התקבל אצל חברת הבת, חברת הבת תעביר את תזרים המזומנים נטו לידי החברה ויחול האמור להלן:

(א) העברה כאמור תבוצע לא יאוחר מחלוף 14 יום מהמועד בו התקבל תזרים המזומנים נטו בחברת הבת הרלוונטית, וזאת אלא אם קיימות מגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות אחרות ו/או מגבלות שאינן בשליטת החברה או חברת הבת הרלוונטית, אשר אינן מאפשרות העברה תוך פרק הזמן האמור ובמקרה זה תפעל החברה כמיטב יכולתה להסרת המגבלה ולהעברת הסכום אליה במועד הראשון בו תוסר המגבלה כאמור. (ב) במהלך התקופה שבין מועד קבלת תזרים המזומנים נטו בידי חברת הבת לבין מועד העברתו לידי החברה, לא ייעשה שימוש בסכום זה על ידי חברת הבת והסכום יופקד בפיקדונות כספיים סולידיים. (ג) במידה והכספים לא הועברו לחברה תוך 14 יום מהמועד בו התקבל תזרים המזומנים נטו בחברת הבת הרלוונטית כתוצאה ממגבלות שאינן בשליטת החברה או חברת הבת הרלוונטית, ביום שיועברו כספים אלו לחברה הם ישמשו רק לתשלומי קרן.

לעניין סעיף זה:

"**אירוע מימוש**" - כל אחד מן האירועים הבאים: (i) דיספוזיציה של נכס נדל"ן של החברה או של נכס נדל"ן של חברה בת; או (ii) נטילת חוב פיננסי חדש על ידי החברה או חברה בת למעט נטילת חוב פיננסי חדש לצורכי רכישה, ו/או השקעה ו/או פיתוח של נכס נדל"ן; או (iii) מימון מחדש (refinancing) של נכס נדל"ן, למעט לצורך השקעה ו/או פיתוח של נכס נדל"ן.

"**תזרים המזומנים נטו**", "**חוב פיננסי**", "**דיספוזיציה**" - כהגדרת מונחים אלו בסעיף 1.6 לעיל.

**(III)** שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם (כהגדרת מונח זה בס"ק (I)(1)(ג) לעיל) יקטן במקרה בו יתקיימו במצטבר האירועים הבאים:

(1) בוצעה ההזרמה ההונית הנוספת (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל); ו- (2) בוצע פירעון חלקי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) כפי שהינה במועד הקובע, בין בדרך של פירעון על פי סעיף 2 לעיל, בין בדרך של פדיון מוקדם של אגרות חוב או פירעון ובין בדרך של רכישת אגרות חוב על פי סעיף 3.1 לעיל, וזאת בהתאם לשיעורים המפורטים כדלקמן:

<p>שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם</p>	<p>% פירעון של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות הנוכחית (מבלי לקחת בחשבון פירעון אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר המועד הקובע)</p>
--------------------------------------	--

60%	50%
50%	60%

3.א.7 החברה תמסור לנאמן הודעה מראש בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור בסעיף 7א. מועד ביצוע הפדיון המוקדם ייקבע על ידי החברה בתיאום עם הבורסה ובהתאם להוראות והנחיות הבורסה. ההודעה על הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי של החברה לפחות 17 ימים אך לא יותר מ-45 ימים לפני מועד הפדיון המוקדם, ויפורטו בה, ככל שרלוונטי: (א) סכום הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שייפדו בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם וסכום הפדיון המוקדם; (ב) המועד הקובע לזכאות לפדיון המוקדם שיהיה 12 יום לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; (ג) מועד התשלום; (ד) הפרשי הצמדה (ככל שישנם) בגין הערך הנקוב ובגין הריבית שייפרעו כאמור (ה) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (ו) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (ז) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (ח) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (ט) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנתרו, במונחי הסדרה המקורית; (י) פירוט בדבר חישוב חלוקת סכום הפדיון המוקדם בין שלושת הסדרות; ו- (יא) לוח הסילוקין המעודכן לאגרות החוב. החברה תהא רשאית לפרסם את הנתונים המפורטים בסעיפים א-ה, ללא הצמדה למדד, ובלבד שבפועל הפדיון המוקדם יבוצע בכפוף להצמדה למדד, כמפורט בתוספת הראשונה לשטר זה.

לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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.

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

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

4.א.7 אגרות חוב אשר ייפדו במסגרת הפדיון המוקדם כאמור לעיל תימחקנה מהמסחר בבורסה, תתבטלנה ותהיינה חסרות כל תוקף ונפקות ולא תקנינה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם זכויות כלשהן.

5.א.7 פדיון מוקדם חלקי או מלא על פי סעיף זה יבוצע על פי הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנפדות במועד הפדיון המוקדם, ולא יהיה כפוף לתשלום עלות, פיצוי או קנס כלשהו. למען הסר ספק, הפדיון המוקדם כאמור לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו בפדיון מוקדם חלקי או מלא כאמור, את הזכות לתשלום ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

לעניין סעיף 7א. זה:

"הערך ההתחייבותי": סכום היתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב ושל הריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) שנצברו עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב, ואשר טרם נפרעו.

6.א.7 הסכום המשולם על ידי החברה במסגרת פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב כאמור, ישולם לכל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), פרו-ראטה להחזקותיהם באגרות החוב (סדרה א').

7.א.7 בכל מקרה של פדיון מוקדם על פי סעיף 7א' זה, סכומי הפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ייזקפו לפי הסדר הבא: (1) תחילה לפירעון הריבית שנצברה וטרם שולמה על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה) בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד האמור; ורק לאחר מכן - (2) לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר זקיפת סכום הפדיון המוקדם ביחס ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תיעשה על פי מועדי תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת על פי סדר פירעונם מן המוקדם למאוחר.

## 8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר הנאמנות וכזכות וסמכות עצמאית יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ולבצע את הוראות שטר הנאמנות והוא יהיה רשאי לכנס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב לשם כך. הנאמן יהיה חייב לנקוט בהליכים כאמור על פי דרישת אסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה בהחלטה 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 הסביר הראשון.

- 8.2. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אלו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.
- 8.3. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.
- 8.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.
- 8.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות בכל עת על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

## 9. נאמנות על התקבולים

- 9.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא: תחילה לסילוק ההוצאות הסבירות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר זה, לרבות שכרו (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה לפי סעיף 18 להלן). שנית – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 לשטר מעבר לחלקם היחסי בגין חלקם העודף כאמור (ולרבות ריבית שתיזקף בגין חלקם העודף כאמור, ככל שתיזקף) ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי שלישיית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את התשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כאמור ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, אם יהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או

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

9.2. תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, אם תהיינה כאלה, בהתאם להוראות הדין.

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

9.4. הנאמן יהיה רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים מחזיקי אגרות החוב לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה, ובתנאי כי הנאמן הודיע למחזיקי אגרות החוב ולחברה על קיזוז כאמור באופן הקבוע בסעיף 24 לשטר זה.

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

#### 10. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי איגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי איגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ו/או קרן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. העברה כאמור תבוצע על ידי החברה לנאמן במועד שנקבע לתשלום הבא על-פי שטר זה (ולא קודם לכן). החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את העברת הסכום כאמור לידי הנאמן כתשלום על ידי החברה של סכום זה למחזיקים לכל דבר וענין ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי מחזיקי אגרות החוב אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

#### 11. סמכות לעכב חלוקת כספים

11.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל בידי הנאמן ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח (להלן: "**הסכום המינימלי**") לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות על פי שטר זה הכל לפי ראות עיניו. על אף האמור לעיל, החלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית להורות לנאמן לחלק למחזיקי אגרות החוב כל סכום כאמור גם אם הסכום המצטבר כאמור נמוך מהסכום המינימלי.

11.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום המינימאלי ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 9 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום המינימאלי יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

## 12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-11 לעיל, וזאת בהודעה שתמסר להם באופן הקבוע בסעיף 24 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

## 13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

13.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה.

13.2. החברה תפקיד בידי הנאמן את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל, לא יאוחר מ-15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, ותודיע על הפקדה כאמור, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.3. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 13.2 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי הוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים על זכותם לסכומים אלו לשביעות רצונו המלאה של הנאמן, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.4. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף קטן 13.3 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו הסבירות, ככל שיוותרו בידי באותו

מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

החברה תאשר לנאמן בכתב את אחזקת הסכומים ואת דבר קבלתם 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, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי סעיף 52ג. לחוק ניירות ערך (להלן: "רשלנות שאינה פטורה על פי החוק"). לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי שטר, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

#### 14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

14.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור בסעיף 13.2 לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### 15. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר לתשלום חלקי

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 9, 10, 11 ו-12 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

15.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.



15.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודות אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכול כפי שימצא לנכון.

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

#### 16. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בחשבונות של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכול בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 9 ו/או 11 לעיל, לפי הענין.

#### 17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה ולהחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין.

17.2. לשלם בקביעות את כל תשלומי החובה והמסים החלים, אם חלים, על נכסיה.

17.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לענין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

17.4. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב.

- 17.5. החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו שיכול ויהיה עו"ד ו/או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) אשר יאושר על ידי נושא משרה בחברה ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 29.8 להלן.
- 17.6. לבטח את נכסיה בהתאם לעקרונות נוהל עסקי תקין שלפיהם נוהגים לבטח נכסים מאותו סוג, ולמלא אחר תנאי הביטוח ולהמציא לנאמן אישור על קיום פוליסות ביטוח אחת לשנה.
- 17.7. להודיע לנאמן בכתב מייד לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים לעיל.
- 17.8. למסור לנאמן על פי דרישתו לוח סילוקין בקובץ Excel פעיל.
- 17.9. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או על ידי חברה בת שלה, כאמור בסעיף 3 לשטר. דיווח של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב ייחשב כמסירה לנאמן.
- 17.10. לתת לנאמן, העתק מכל דו"ח שהיא חייבת בהגשתו לבורסת לונדון, באותו מועד שהיא מגישה אותו לבורסת לונדון, והעתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לבעלי מניותיה או למחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהיא מעבירה להם בדרך אחרת. דיווח של דוח או מסמך כאמור על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב לצורך כך כמסירה לנאמן. כן תעביר החברה לנאמן מידע נוסף בנוגע לחברה לפי דרישה סבירה של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות בהתאם להוראות סעיף 29 להלן, או לפי צו של בית משפט.
- 17.11. בסמוך לאחר פרסומו של דוח כספי שנתי של החברה ולא יאוחר מיום 10 באפריל של כל שנה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מורשי חתימה בחברה על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

17.12. לאפשר לנאמן להשתתף באסיפות בעלי מניות של החברה (המתקיימות כולן בהולנד), ללא מתן זכות הצבעה לנאמן. לבקשת הנאמן החברה תעביר את הפרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות של החברה (המתקיימות כולן מחוץ למדינת ישראל).

17.13. מובהר כי לא חלה חובה על הנאמן להשתתף פיזית באסיפות בעלי מניות המתקיימות מחוץ למדינת ישראל ויהיה רשאי להשתתף טלפונית באסיפות בעלי מניות כאמור וכן יהיה זכאי לקבלת פרוטוקול של אסיפה כאמור כמפורט בסעיף 17.12 לעיל.

17.14. החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

17.15. אלא אם כן מצוין במפורש אחרת, האישורים שיינתנו על-ידי החברה לנאמן, על פי שטר זה, ייחתמו באמצעות מורשי חתימה של החברה, שהינם נושאי משרה בה.

17.16. במקרה שהחברה תרכוש, עד למועד הפירעון הסופי, חברה בת (כהגדרת המונח בשטר נאמנות זה) (להלן בסעיף זה: "התאגיד הנרכש"), תפעיל החברה את כוח השליטה בתאגיד הנרכש על מנת שהתאגיד הנרכש יחתום על כתב התחייבות בנוסח דומה לנוסח המצ"ב **כנספח 5א'** לשטר נאמנות זה ותעביר לנאמן עותק חתום מאישור זה.

#### 18. התחייבויות נוספות של החברה

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן בהתאם להוראות שטר זה ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו והכל כפי שיתבקש על ידי הנאמן באופן סביר.

18.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן באופן סביר למועילות וידרשן.

#### 19. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שההתקשרויות ו/או העסקאות כאמור לא יגרמו לכך שהנאמן יאבד את כשירותו לפי סעיף 35 לחוק לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

**20. שכר הנאמן**

שכר הטרחה של הנאמן יהיה כמפורט בנספח ג' לשטר זה, אשר הינו חלק בלתי נפרד משטר זה.

**21. סמכויות מיוחדות**

21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה לפעול לפי חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "היועצים"), בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי החוק או בחוסר תום לב. החברה תישא במלוא ההוצאות סבירות בגין העסקת היועצים שימונו.

21.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ידע הנאמן על השגיאות כאמור או ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

21.3. הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כני"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי החוק או בחוסר תום לב.

**22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו החברה תוכיח כי השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

**23. שיפוי הנאמן**

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.7 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה ע"י הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או

על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "הזכאים לשיפוי") בגין:

23.1.1. חיוב כספי לרבות על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה והכל בקשר לשטר נאמנות זה. וכן בגין -

23.1.2. שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי

(1) הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום לו זכות כאמור;

(2) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב;

(3) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

23.2. מוסכם כי בכל מקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי: (1) פעלו שלא בתום לב; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

23.3. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין

ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר ואולם אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של החברה להעלות טענות כנגד ביצוע פעולה כאמור או להגביל את החברה מלפעול למניעתה, לפי העניין.

23.4. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 23.1 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 בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, בגין כל אחריות לנזקים ו/או להוצאות שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.7 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

יובהר, כי אין באמור בסעיף 23 זה כדי להוסיף על התחייבויות החברה בשטר זה.

#### 23.5. התחייבות השיפוי:

23.5.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעת סביר של הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.5.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.7 לשטר הנאמנות) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות

## אגרות חוב (סדרה א')

מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 23.5.1.

23.6. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.5.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

(1) ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או יתרת הקרן הבלתי מסולקת שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

(2) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.7 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

23.7. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

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

23.7.2. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות

באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.8. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה.

23.9. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לשטר הנאמנות.

## 24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באמצעות פרסום דיווחים במערכת המגנ"א בלבד. הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה. החברה תהא רשאית לפרסם את התייחסותה ו/או תגובתה לדיווח האמור.

על אף האמור לעיל, במקרים המפורטים להלן בלבד תפורסם ההודעה בנוסף גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בשפה העברית: (1) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי סעיף מקביל בדין אחר החל על החברה; (2) מיזוג. דיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

24.2. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור, אם וככל שנדרשים.

העתקים מהודעות והזמנות שיינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידו גם לחברה.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.



25.1. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו ולמעט אם צוין אחרת בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, עילות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.2. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקנה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

25.3. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25.2 לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הנאמן הפר חובת אמון או פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקנה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

25.4.1. למעט שינוי זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.4.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודותיהן, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 25 זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

25.6. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 25 זה בסמוך לאחר ביצועו.

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות החוק. הנאמן וכל מחזיק אגרת החוב יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

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

## 27. פיצול תעודות אגרות החוב

27.1. בגין אגרות החוב (סדרה א') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (להלן: "התעודות").

27.2. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

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

27.4. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

27.5. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## 28. דוח שנתי של הנאמן

28.1. החל מהמועד הקובע יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").

28.2. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

28.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

- 28.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 28.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגני"א.
- 28.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
- 28.5. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

29. **תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן**

- 29.1. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק.
- 29.2. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.
- 29.3. הנאמן יפעל בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.
- 29.4. 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.
- 29.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 29.6. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 29.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 29.8. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים לשם מילוי תפקידו של הנאמן כאמור וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי. הנאמן ישמור את המידע בסודיות

מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. חובת הסודיות המפורטת בסעיף זה תחול ותחייב גם את נציגיו המורשים ו/או יועציו המקצועיים של הנאמן והחברה תהא רשאית לדרוש כי יועצים מקצועיים כאמור יחתמו כלפי החברה על התחייבות לשמירת סודיות בנוסח זהה להוראות סעיף 29.8 זה.

ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן על ידי צד ג' שלא עקב הפרת חובת סודיות של אותו צד ג' כלפי החברה - החל ממועד קבלתו.

29.9. 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.

29.10. פקעה כהונת נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.

29.11. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונתו של הנאמן והחלפתו באחר תיעשה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים".

29.12. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לסדרה הרלוונטית, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

29.13. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בנספח ב' לשטר זה.

### 31. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

31.1. דוחות כספיים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.

31.2. אישורים כמפורט בסעיף 4.9 לעיל.

31.3. כל דוח מיידי של החברה אשר יתפרסם בישראל מיד לאחר פרסומו לציבור על ידי החברה, ככל שיפורסם.

31.4. על פי דרישת הנאמן - אישור מנהל הכספים של החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ומועדס למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

לצורך סעיף 31 זה פרסום הדיווחים האמורים בסעיף 31 זה לעיל במגנ"א - אם וככל שיפורסמו דיווחים אלו בעתיד במגנ"א ייחשב כמסירת הדיווח לידי הנאמן.

## 32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנוק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 1ט35 לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

## 33. תחולת חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה, בכל הנוגע למקרים של סתירה בלבד) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

## 34. תנאים מתלים

34.1. כניסתו של שטר נאמנות זה לתוקף במועד הקובע, כפופה לקיומם במצטבר של התנאים המתלים הבאים עד לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2014 ("המועד האחרון לקיום התנאים המתלים"):

34.1.1. החלטת האישור (כהגדרתה במבוא לשטר זה) הפכה לחלוטה על פי הדין ההולנדי.

34.1.2. הושלם ביצועה של ההזרמה ההונית כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל.

34.1.3. רישום כל מניות החברה למסחר בבורסה.

34.1.4. נמסרו לנאמן אישורים חתומים על ידי החברות הבנות על פי סעיף 5א' לעיל.

34.1.5. התקבל Pre-Ruling מרשות המיסים לגבי השלכות המס על מחזיקי אגרות החוב כתוצאה מתיקון שטר זה, אשר יצורף כנספת 34.1.5 לשטר נאמנות זה.

34.1.6. הפקדת הסכום אשר ישולם במועד תשלום הריבית הראשון בחשבון הנאמנות או אצל או אצל החברה לרישומים כאמור בסעיף 2.2.2.1 לעיל.

34.1.7. הפקדת הכרית כאמור בסעיף ג' בחשבון הנאמנות.

34.2. אם איזה מבין התנאים המתלים לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 זה לעיל) כי אז שטר נאמנות זה וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפיה, בין היתר, אושר שטר נאמנות זה, וכן כל פעולה אחרת שנעשתה בקשר עם ו/או מכוח שטר זה והתוכנית (כהגדרתה להלן), יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרי כל תוקף מחייב, לרבות כלפי החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

### 35. תנאי מפסיק

במקרה בו שטר זה ייכנס לתוקף במועד הקובע על פי סעיף 34.1 לעיל ולא תבוצע הקצאת המניות המוקצות ואגרות החוב הנוספות עד תום 2 ימי מסחר מהמועד הקובע, לא יהיה שטר זה בתוקף כל עוד לא תבוצע ההקצאה כאמור, ובמקרה שהקצאה זו לא בוצעה עד חלוף 10 ימי מסחר מהמועד הקובע, שטר זה יהא בטל ומבוטל (אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ומחזיקי אגרות החוב בפולין) ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 34.2 לעיל, בשינויים המחויבים והנאמן ישיב לחברה באופן מיידי את כל הסכומים שהופקדו בידו כאמור בסעיפים 34.1.6 ו-34.1.7 לעיל, לרבות הפירות שהצטברו בגינם. יובהר, כי במקרה ששטר נאמנות זה יבוטל שטר הנאמנות המקורי יחזור לתוקפו המלא.

### 36. דין חל וסמכות שיפוט

36.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על שטר נאמנות זה, על נספחיו, וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לשטר זה, ולא תהא כל תחולה להוראות כל דין אחר בקשר עם שטר נאמנות זה.

36.2. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה מסורה לבית המשפט הרלוונטי בתל אביב-יפו בישראל בלבד, ולא תהא כל סמכות שיפוט לבית משפט אחר ו/או בתחום אחר.

### 37. כתובת חברה בישראל לצורך שטר זה

כתובת של החברה בישראל לצורכי שטר זה בלבד הינה רח' החשמונאים 88, ת.ד. 20039, תל אביב.

**38. סתירה בין הוראות השטר**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין תוספותיו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית ו/או כל דיווח אחר שנעשה בקשר עם התוכנית לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

**39. הסמכה לדיווח במגנ"א**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש ו/או יידרש על פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

\_\_\_\_\_  
Plaza Centers N.V.

=====

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר/ת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
עוזי אלי, עו"ד

\_\_\_\_\_

**נספח א'**  
**Plaza Centers N.V.**  
**תעודת אגרת חוב (סדרה א')**

עד למועד שטר הנאמנות, החברה (כהגדרתה להלן) הנפיקה סך כולל של 391,565,400 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. עד למועד שטר הנאמנות, ביצעה החברה שלושה (3) פירעונות של תשלומי קרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2010, 2011 ו-2012 בסך כולל של 136,233,571 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה א'). אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו כאמור וטרם נפרעו נכון למועד זה, תעמודנה לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים, ביום 31 בדצמבר 2017, בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר 2018, וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2020), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי הפירעונות בשנה אחת כמפורט להלן, הנושאות החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6% לשנה כמפורט בתנאים שמעבר לדף, אשר תשולם (מלבד שני תשלומי הריבית הראשונים שישולמו כמפורט להלן) בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 וביום 1 ביולי 2020 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומי ריבית אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2020), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט להלן ובמקרה כאמור תשולם הריבית בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2018 וביום 1 ביולי 2019 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2019), וצמודות קרן וריבית למדד בגין חודש מאי 2007, כפי שפורסם ביום 15 ביוני 2007.

אגרות חוב רשומות על שם

מספר תעודה: \_\_\_\_\_

ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו ש"ח \_\_\_\_\_

הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו: \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה, כי Plaza Centers N.V. (להלן: "החברה") תשלם: ביום 31 בדצמבר 2017, בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2018 וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (כולל) (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2020) 20% מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבתעודה זו, וכן תשלם החברה ריבית במועדים הבאים: לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ("תשלום הריבית הראשון"), ביום 31 בדצמבר 2014 ("תשלום הריבית השני"), בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 וביום 1 ביולי 2020; על אף האמור, במקרה של הקדמת מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט בסעיף 1 זה להלן, מועד תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 1 ביולי 2019. ריבית שנצברה ולא שולמה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2013 (בשיעור של 4.5% לשנה) תיזכר ותיווסף באופן כאמור בסעיף 4א(2) לשטר הנאמנות, החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות חוב (סדרה א') ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן. החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך, שיעור הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב הינו 6% לשנה.

על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה במהלך השנתיים הראשונות שתחילתן במועד הקובע (כהגדרתו בשטר הנאמנות) או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי המוקדם, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (ארבע מאות, שלושים וארבעה מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה א') בסכום כולל של לפחות 92,032,137 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') באופן שהיא תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים (כל אחד בסך של חמישית (20%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת האמורה) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016, בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2017 וביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2018 ו-2019 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2016 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2019). שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יהיה כמפורט בסעיף 4.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף.

כל תשלום כאמור ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

<sup>2</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.



## אגרות חוב (סדרה א')

2. התשלום האחרון בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית ייעשה כנגד מסירת תעודת אגרות החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים לפני מועד תשלומו על פי תנאי אגרת החוב.
3. אגרות החוב מסדרה זו הונפקו בהתאם לשטר נאמנות בין החברה מצד אחד לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן") מצד שני, שנחתם ביום 4 ביולי 2007 כפי שתוקן ביום 31 בינואר 2008 וביום 10 במרס 2014 וכפי שתוקן והוחלף ביום \_\_\_\_ ב- 2014 (להלן ולעיל: "שטר הנאמנות") ואין מובטחות בשעבוד כלשהו.
4. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות ובפרט הוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות (מגבלות בדבר נטילת אשראי ויצירת שעבודים), החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו, אגרות חוב אחרות או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאים כפי שהחברה תמצא לנכון והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
6. אגרות החוב שבתעודה זו כפופות גם לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

לא ניתן להציע, למכור, להעביר או למסור את אגרות החוב (סדרה א') ואת המניות המוצעות בהולנד כחלק מהפצתן הראשונית או בכל עת לאחר מכן, במישרין ו/או בעקיפין, למעט למשקיעים כשירים (qualified investors), כהגדרתם בסעיף 1:1 לחוק הפיקוח הפיננסי ההולנדי, לרבות, אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנקים, ברוקרים, דילרים ומשקיעים מוסדיים המחזיקים רישיון או המפוקחים בצורה אחרת לפעול בשווקים הפיננסיים או ישויות שמטרתן היחידה הינה השקעה בניירות ערך.

נחתם על ידי החברה ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי תעודת אגרת חוב זאת נחתמה על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ עו"ד

## התנאים הרשומים מעבר לדף

1. בללי

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים, דהיינו:

"החברה" – Plaza Centers N.V.;

"שטר הנאמנות המקורי" – כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

"שטר הנאמנות" או "שטר הנאמנות" - שטר נאמנות בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ שנחתם בקשר לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, המתקן ומחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי (שלא יהיה בתוקף החל מהמועד הקובע) ובא במקומו, וכפי שיתוקן ו/או ישונה מעת לעת;

"אגרות החוב (סדרה א')" או "אגרות חוב (סדרה א') או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב" או "אגרות חוב" - סדרה של אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה שהונפקו על ידי החברה ואשר תנאיהן מפורטים בשטר הנאמנות;

"החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה א')" – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

"הנאמן" – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות;

"מרשם" - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות;

"מחזיק אגרת החוב" או "מחזיק אגרת חוב" - האדם ששמו רשום בזמן הנדון במרשם כבעל אגרת החוב, ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשונה במרשם;

"תעודת אגרות החוב" - תעודת אגרות חוב (סדרה א') אשר נוסחה מפורט בנספח א' לשטר הנאמנות.

"החוק" או "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"אירו" - המטבע האחד של מדינות האיחוד המוניטרי האירופי.

"מדד המחירים לצרכן" או "מדד" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד

הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך.

"**המדד היסודי**" - המדד בגין חודש מאי 2007, כפי שפורסם ביום 15 ביוני 2007.

"**מדד התשלום**" – המדד הידוע ביום התשלום של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או ריבית כאשר, ככל ומדד זה במועד תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי.

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לציבור לביצוע עסקאות.

"**החלטה מיוחדת**" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

"**זכאי**" - בעל אגרות החוב שבתעודה זו הזכאי לזכויות שנקבעו בה במועד הנדון.

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

"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת**" – כהגדרתה בשטר הנאמנות.

"**המועד הקובע**" – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

"**מועד הפירעון הסופי**" – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

## 2. אגרות החוב

ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות.

## 3. יתרת הקרן הבלתי מסולקת

יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') תעמוד לפירעון כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות. יתרת הקרן הבלתי מסולקת תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

## 4. הריבית

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') נושאת החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6% לשנה.

הריבית תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

4.2. תשלום הריבית הראשון יבוצע במועד שיחול לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון, או במועד אחר אשר יוכתב על ידי הבורסה, בהתאם להנחיותיה ("מועד תשלום הריבית הראשון") עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2014 וסיומה ביום שקדם למועד תשלום הריבית הראשון ("תקופת הריבית הראשונה"), ישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשטר הנאמנות. המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון – יום המסחר הראשון לאחר מועד ההקצאה כהגדרתו בסעיף 4'א' לשטר הנאמנות. בהתאם לכך, שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם על ידי החברה לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון. תשלום הריבית השני יבוצע ביום 31 בדצמבר 2014 בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014 ("תקופת הריבית השניה") וישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.2 לשטר הנאמנות. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית השניה יפורסם על ידי החברה לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופה זו.

לאחר תקופת הריבית הראשונה ותקופת הריבית השניה לגביהן יחול האמור בסעיף 4.2 זה לעיל, הריבית תשולם בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר בעד חצי השנה שהסתיימה ביום שקדם למועד כל תשלום כאמור (להלן: "תקופת ריבית") על היתרה הבלתי מסולקת מעת לעת של סכום הקרן באותה תקופת ריבית, כאשר שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יעמוד על 3%.

בכפוף ליתר תנאי אגרות החוב, החברה תשלם את הריבית כאמור למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב בפנקס ביום 19 בדצמבר וביום 19 ביוני של כל שנה שקדם למועד פירעונו של אותו תשלום, בהתאמה, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע.

התשלום האחרון של הריבית יבוצע ביום 1 ביולי 2020 יחד עם התשלום האחרון על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כנגד החזרת תעודות אגרות החוב לחברה. על אף האמור, במקרה של פדיון מוקדם כפוי כמפורט בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות ובתעודות אגרת החוב, יבוצע התשלום האחרון של הריבית ביום 1 ביולי 2019.

#### 5. תנאי ההצמדה של יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית עליה, כמפורט לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן כדלקמן:

אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום האמור לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום האמור זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית כשהוא מחושב על בסיס המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשתנה בתקופת אגרות החוב.

## 6. תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

6.1. כל תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית, בהתאמה, ישולם למי שיהיה רשום במרשם כבעל אגרות החוב ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע וכן פרט לתשלום האחרון שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה ו/או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית יעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד הפירעון של אותו תשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ובגין דחייה כאמור אותו תשלום לא יישא ריבית.

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 3 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרות חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית הגבוה מבין: (i) שיעור הריבית על אגרות החוב האמור בסעיף 4 לעיל בתוספת 2% או (ii) שיעור ריבית הפריים בתוספת 2%, והכול על בסיס שנתי. החברה תודיע לבורסה בדיווח מיידי שני ימי מסחר לפני יום התשלום בפועל על שיעור הריבית הכולל את שיעור ריבית הפיגורים.

6.2. כל תשלום המגיע מהחברה בגין אגרות החוב יהיה בכפוף לניכוי מס במקור ככל שיידרש על פי דין מהחברה לעשות כן.

6.3. התשלום לזכאי ייעשה בשיק או בהעברה בנקאית לזכות חשבון בנק שפרטיו יימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד על ידי הזכאי, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאי לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 7 להלן.

6.4. אם הזכאי לתשלום לא מסר מבעוד מועד לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בהעברה בנקאית כאמור, תשלח החברה בדואר רשום שיק לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

6.5. בעל אגרות החוב שיחפוץ להודיע את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור, או לשנות את פרטי החשבון האמור או את הוראותיו לגבי אופן התשלום, יוכל לעשות כן בהודעה בכתב שתישלח לחברה בדואר רשום, אולם החברה תמלא אחר ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 10 ימים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

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

לעניין זה ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

#### 8. העברת אגרות החוב

8.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כדין על ידי הבעלים הרשום או נציגו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

8.2. העברת אגרות חוב תבוצע באמצעות חתימת המעביר ומקבל ההעברה על כתב העברת מניות בנוסח מקובל על החברה, בצירוף עד לחתימת כל אחד מהם. כתב העברת אגרות החוב יימסר לחברה בשעות העבודה המקובלות.

8.3. על אף האמור לעיל, עד לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה, אם וככל שיירשמו, אגרות החוב לא תהיינה ניתנות להעברה על ידי מי מבעלי אגרות החוב אלא למי שהנו (א) משקיע הנמנה עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך; (ב) לחברה או לחברה בת שלה; או (ג) למשקיע אחר בכפוף לקבלת אישורה מראש של החברה. החברה תהא רשאית למנוע העברת אגרות החוב כאמור שלא למשקיעים המפורטים לעיל לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתצטרך לנמק את סירובה להעברה כאמור ולמחזיקי אגרות החוב לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם סירוב כאמור.

8.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב הבלתי מסולק של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 9 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם.

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

## 9. פיצול תעודת אגרות החוב

9.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

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

9.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## 10. הוראות כלליות

10.1. תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק, מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

10.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב או, בכפוף לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

10.3. בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן

ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי החלטת האסיפה הכללית.

10.4. זכות הפירעון המיידית המפורטת בסעיף 7 לשטר הנאמנות תחשב כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

**11. פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב**

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

**12. אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בנספח ב' לשטר הנאמנות.

**13. קבלות כהוכחה**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

**14. החלפת תעודת אגרות החוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מס בולים והיטלים אחרים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

**15. הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

**16. רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי חברה בת**

לעניין זה ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

**17. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב בהן פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של



אגרות חוב, תקבע החברה מועד פדיון שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן ותפעל לשם כך כדלקמן:

17.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה מהמסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הקרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על פי תנאי אגרת החוב שנצברו עד ליום הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותישלח בכתב בדואר רשום לכל המחזיקים באותה עת באגרות החוב.

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

17.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי ערכן הנקוב בצירוף הפרשי ההצמדה והריבית שהצטברו על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

17.4. 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 תמחקנה מהמסחר, ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

18. פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם חובה עקב "אירוע מימוש"

לעניין זה ראו סעיף 7א. לשטר הנאמנות.

נספח ב'

Plaza Centers N.V.

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי דרישה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
2. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי לא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
3. נאמן שנדרש לכנס אסיפת מחזיקים לפי הוראות סעיף 11 לעיל, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה כאמור בסעיף 3 לעיל.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיקים (כאמור בסעיף 1 לעיל), בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאים המחזיקים 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.
6. החברה רשאית לזמן, בכל עת, אסיפה של מחזיקי איגרות החוב בתיאום 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. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון.

### פגמים בכינוס

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

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

### הודעה על כינוס אסיפה

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז' 1 לחוק ניירות ערך ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 24 ו-26 להלן.

### סדר היום באסיפה

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו-12 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 13 להלן לבקשת מחזיק.

12. ככל שתזומן אסיפה כאמור בסעיף 6 לעיל תקבע החברה את סדר היום באסיפה.

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

14. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

### מקום כינוס אסיפה

15. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי עורכי הדין של החברה או במקום אחר עליו יודיעו הנאמן או החברה והחברה תישא בעלויות כינוס האסיפה במקום אחר כאמור. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה.

### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

### יו"ר האסיפה, פרוטוקולים באסיפות מחזיקים

17. בכל אסיפת מחזיקים (לרבות אסיפה שזומנה על ידי החברה כאמור בסעיף 6 לעיל) יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
18. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.
19. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה) והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא (למעט החברה – ביחס לאסיפות דיונים בהם נכחה החברה ו/או מי מטעמה), אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
20. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

#### **מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת**

21. 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 :
- 21.1. כפוף למניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, המניין החוקי הנדרש לקיום אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה של אגרות החוב שבמתזור, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק. על אף האמור, אסיפת התייעצות כאמור בסעיף 47 להלן תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
- 21.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
- 21.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 21.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.

- 21.4. על אף האמור בסעיף 21.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 1 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור באותו סעיף (קרי: חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמתזור).
22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
23. לפי החלטה של הנאמן או בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, ידחה המשכה של האסיפה המקורית מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
- נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 9 ו-10 לעיל.

#### השתתפות והצבעה

24. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 26 להלן. מחזיק אגרות החוב המבקש להשתתף באסיפה יציג בפני הנאמן אישור על בעלות נכון למועד הקובע, לרבות כתב מינוי אם אגרות החוב אינן רשומות על שם המשתתף באסיפה על פי סעיף 35א' לחוק, עובר למועד פתיחת האסיפה הרלוונטית, אלא אם נקבע אחרת בהודעת זימון האסיפה.
25. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.
26. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב הצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב הצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב הצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, וכן להצהיר אודות החזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב הצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב הצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל.

הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום) ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 23 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 23 או 21.3 ו-21.4 לעיל.

27. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

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

### החלטות

29. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

30. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות. בנוסף, ביחס להחלטות שלא נקבע לגביהן במפורש בחוק או בשטר הנאמנות כי יתקבלו ברוב רגיל, רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו הסביר בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

### הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

31. 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.

32. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
33. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
34. 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.
35. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
36. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
37. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 37 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).

#### **אסיפות של כלל נושי התוכנית**

38. במקרה של אסיפות של כלל נושי התוכנית, לצורך המקרה המפורט בסעיף 4.4.2 לשטר נאמנות זה, אזי אופן הצבעת הנאמן בשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תבוצע בהתאם ולאחר ההליך שלהלן:
- 38.1. תכונס אסיפה נפרדת מקדימה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), לצורך קבלת החלטה והצבעה ביחס לנושא הנדון; האסיפה המקדימה, לרבות הצבעות במסגרתה, תכונס ותתנהל על פי הוראות שטר הנאמנות ותוספת זו.
- 38.2. כינוס האסיפה ואופן ההצבעה באסיפה יבוצע בהתאם לכללים הקבועים בנספח ב' זה;
- 38.3. הנאמן מוסמך בזה להצביע באסיפות של כלל נושי התוכנית, בגין כל הנשיה של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להתפלגות ההצבעות באסיפה המקדימה.
- 38.4. על אף האמור בסעיף 38.3 לעיל, יתאפשר לכל מחזיק אגרות חוב, לרבות אם הינו מחזיק קשור או מחזיק בעל עניין מנוגד, להצביע ישירות באסיפת כלל נושי

התוכנית. כל מחזיק אשר יצביע ישירות כאמור יקרא להלן: "מחזיק מוחרג". במקרה כאמור, הנאמן לא יצביע באסיפות נושי התוכנית בגין ומטעם המחזיק המוחרג והצבעותיו לא יובאו בחשבון לצורך חישוב התפלגות הצבעת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במסגרת האסיפה המקדימה על פיה יצביע הנאמן במסגרת אסיפת כלל נושי התוכנית כאמור.

מחזיק שיבקש להחריג הצבעתו כאמור יודיע על כך לנאמן לפחות יום עסקים אחד טרם אסיפת כלל נושי התוכנית הרלוונטית.

38.5. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות הדין הרלוונטי בהולנד באשר להצבעה באסיפות נושים ככלל, וסעיף 38 זה חל אך ורק בהתייחס לאסיפות נושי התוכנית בקשר לסעיף 4.4.2 לשטר הנאמנות.

### פניה למחזיקי אגרות חוב

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

40. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ז' 1 לחוק, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

41. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיף 39 ו-40 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

### בחינת ניגודי עניינים

42. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "עניין אחר"), בהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו באותה העת; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

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

42.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 בשטר הנאמנות);

42.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

42.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינים של כלל מחזיקי אגרות



החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 43 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

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

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

44. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

45. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 42 לעיל או שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף (להלן: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").

46. על אף האמור בסעיף 45 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

#### כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

47. אין בהוראות סעיפים 1, 3, 5, 11, 13 ו-14 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, 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 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26.

נספח ג'

שכר טרחת נאמן

החל מן המועד הקובע, החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן:

1. בגין כל שנה מהשנים בהן יהיו איגרות חוב (סדרה א') שעדיין לא נפרעו במחזור, סך של 40,000 ש"ח ("השכר השנתי").

2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

3. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"הוצאות סבירות" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.

במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת 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. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

4.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

4.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

4.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

4.4 פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, פעולה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או פעולה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

5. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש

6. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית הנאמן יטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפת בעלי מניות שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, צמוד למדד בהתאם להוראות נספח זה.

7. במקרה בו רשות ניירות ערך (במהלך הרישום למסחר) תחייב את הנאמן להשתתף בדיונים עם החברה ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 3 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם הנאמן יטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

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

9. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד הידוע במועד החתימה על שטר הנאמנות אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בנספח זה.

10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

11. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(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.

## אגרות חוב (סדרה א')

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל  
תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י  
החברה ישירות לנאמן.

\* \* \*

נספח ד'

יחס הכיסוי

1. יחס הכיסוי

1.1 "יחס הכיסוי" מוגדר ומחושב כדלקמן (באתוזים):

כאשר:

$$CR = \frac{A-B}{D}$$

CR	-	יחס הכיסוי (Coverage Ratio)
A	-	שווי כלל הנכסים (לרבות מזומנים ושווי מזומנים), בכפוף להוראות סעיף 3 להלן.
B	-	סך החובות כלפי בנקים קודמים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים
D	-	סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים

"הנכסים" או "נכסים" – שווי הזכויות של החברה בכל הנכסים המוחזקים על ידה לרבות החזקה בעקיפין באמצעות חברות בנות או קשורות של החברה כאשר במקרה כזה יוכפל שווי הנכס הרלוונטי בשיעור ההחזקה של החברה בשרשור בחברת הבת או בחברה הקשורה המחזיקה בנכס, והכל לפי שוויים על פי הערכת שמאי עדכנית שתהיה בידי החברה או כאמור בסעיף 3.2 להלן (לפי העניין).

"התוכנית" - כהגדרתה בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

"חוב ספציפי" – חוב אשר ניתן לחברה או לחברות בנות/קשורות כנגד שיעבוד על נכסים לפי החלק של זכויות החברה או החברה הבת או החברה הקשורה בנכסים.

1.2 "יחס הכיסוי המינימאלי" - 118%, בכפוף לשינויים הבאים: (א) בקרות אירוע קאזה (אחד או יותר) כמפורט בסעיף 3.3 להלן קודם לקרות ההזרמה ההונית הנוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) - 120%; (ב) במקרה של הזרמה הונית נוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) - 115%. החברה תפרסם דיווח לציבור אודות השינוי ביחס הכיסוי המינימאלי, ככל שיחול.

2. יחס הכיסוי - הוראות כלליות

יחס הכיסוי ייבדק ארבע (4) פעמים בשנה במועד אישור דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים או דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים הסקורים של החברה, לפי הענין (להלן: "מועד הבדיקה"), וזאת עד למועד הפירעון הסופי. הנתונים הנדרשים לצורך בחינת יחס הכיסוי ייבחנו במועד הבדיקה נכון למועד הדוחות הכספיים, בהתאם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 3 להלן.

### **3. הוראות לעניין אופן חישוב שווי כלל הנכסים ("A") ביחס הכיסוי**

3.1 שווי הנכסים יחושב בהתאם להערכת השווי העדכנית ביותר שתהייה קיימת ביחס לאותו נכס במועד הבדיקה (להלן: "הערכת השווי העדכנית").

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, במקרה בו, להערכת הנהלת החברה, חלה ירידת ערך של נכס מסוים ביחס להערכת השווי העדכנית של אותו נכס, שווי הנכס האמור לצורך חישוב יחס הכיסוי יהיה בהתאם להערכת ההנהלה.

### **3.3 נכס "קאזה רדיו" (Casa Radio) ברומניה ("קאזה")**

3.3.1 לצורך הערכת שווי כלל הנכסים במסגרת חישוב יחס הכיסוי יוערך שווי קאזה החל מהמועד הקובע בסך של חמישים (50) מיליון אירו. בהתאם לכך, במסגרת חישוב שווי כלל הנכסים ינוכה משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה לקאזה הסכום הנדרש על מנת ששווי קאזה במסגרת סך הנכסים יעמוד על הסך האמור של 50 מיליון אירו ("סכום הניכוי בגין קאזה").

3.3.2 על אף האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בקרות כל אחד מהמקרים להלן על קרות מקרה אחד או יותר מהמקרים להלן, לא יופחת עוד משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה (לצורך חישוב יחס הכיסוי) סכום הניכוי בגין קאזה, ושווי זה יוערך לצורך חישוב יחס הכיסוי בלבד על פי הערכת השווי העדכנית של קאזה תחת הנחת מימוש מהיר (דיסטרוס):

3.3.2.1 תושלם עסקה במסגרתה ייכנס לקאזה משקיע או שותף, אשר יהיה זכאי לפחות ל-20% מהזכויות בקאזה, במישרין או בעקיפין.

3.3.2.2 הגעה להסדר מחייב עם הרשויות הרלוונטיות ברומניה לגבי לוחות הזמנים לביצוע פרויקט קאזה או הגעה להסכם להארכת תקופת החכירה של הקרקע המשמשת לצורך פרויקט קאזה. החברה תדווח על קרות מקרה זה לנאמן בלבד.

3.3.2.3 התקשרות בהסכם מימון בגין קאזה בהיקף כספי שלא יפחת מסך של 25 מיליון אירו.

(כל אחד מן המקרים בסעיף 3.3.2 זה לעיל: "אירוע קאזה").

## אגרות חוב (סדרה א')

3.3 במקרה בו התקיים האמור בסעיפים 3.3.2.1 או 3.3.2.3 לעיל, אזי לאחר חלוף 9 חודשים מקרות האירוע האמור, יחושב שווי קאזה במסגרת חישוב יחס הכיסוי על פי הערכת שווי מעודכנת רגילה ולא על פי על פי הערכת שווי נכס במימוש מהיר.

---

דוגמא להמחשה - אופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013

דוגמא לאופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013	
אלפי אירו	
536,293	סך כל הערכות שווי לפי מעריך השווי Wakefield & Cushman למעט KIELCE וכן Targu Mures
3,500	הערכת הנהלת החברה לנכס TARGU MURES
4,000	הערכת הנהלת החברה לנכס KIELCE
40,333	בתוספת קורגאון פארק לפי הסכם המכירה
(80,613)	סכום הניכוי בגין קאזה (הפחתה לשווי 50 מיליון אירו)
33,722	בתוספת מזומן (כולל מזומן משועבד וני"ע)
20,000	בתוספת מזומן צפוי מהנפקת זכויות
<u>557,235</u>	סה"כ (A)
(210,333)	סך החובות כלפי בנקים הקודמים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים (B)
346,902	סה"כ מונה (A-B)
203,237	מכנה (D) (*) - סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים
170.7%	יחס הכיסוי (CR)

החובות הכלולים במכנה הינם בסכום נטו, כלומר לאחר הפחתת חלקה של חברת הבת המחזיקה באגח סדרה ב' בערך מתואם של 3,887 אלפי אירו



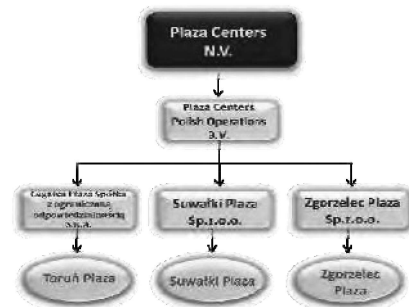
### נספח 1.6.1

פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם

שם הפרוייקט	עיר, מדינה	שיעור החזקה	החברה המחזיקה	יתרת קרן הלוואה 31.12.2013 (מילוני אירו)	שנת פירעון	מועדי תשלום ריבית	שיעור ריבית
Torun	טורון, פולין	100% (*)	ראה תרשים 1	47.9 (***)	2017	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	3% + 3M EURIBOR p.a.
Suwalki	סוואלקי, פולין	100% (*)	ראה תרשים 1	31.6 (***)	2020	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	1.65% + 3M EURIBOR p.a.
Riga	ריגה, לטביה	50%	ראה תרשים 3	29.5 (**), (***)	2017	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	2.9% + 3M EURIBOR p.a.
Kragujevac	קרגוויבץ, סרביה	100%	ראה תרשים 2	29.1	2027	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	5% + 3M EURIBOR p.a.

(\*) ההחזקה בשרשור.  
 (\*\*) יתרת הקרן מייצגת את חלקה של פלאזה בהלוואה (50%).  
 (\*\*\*) הלוואת בלון

תרשים 1:



תרשים 2:



תרשים 3:



נספח 1.6.2 - רשימת כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית והחלטת האישור ויתרות החוב הרלוונטיות בגינם נכון ליום 31.12.2013

**Guarantee claims**

	Creditor	Borrower	Type of obligation outstanding	Outstanding loan amount 31.12.2013	Interest accrued	Interest
1.	MKB Bank Zrt.; Erste Bank der Oestereichischen Sparkassen AG	Liberec Plaza	Conditional guarantee re Debt Service	EUR 20,700,000	EUR 198,317	3 months Euribor + 3.5% p.a
2.	Bank Zachodni WBK S.A.	Zgorzelec Plaza	Conditional guarantee re Payment Deficiency for max. EUR 2,250,000	EUR 22,000,000	-	3 months Euribor + 2.75% p.a
3.	OTP Bank Nyrt.	S.C. Adams Invest SRL/Valley View	Conditional guarantee re Secured Liabilities (i.c. interest)	EUR 8,200,000	EUR 196,584	3 months Euribor + 5.5% p.a
4.	MKB Zrt.	Primavera	Conditional guarantee re interest accrued re all Outstanding Obligations	EUR 1,500,000	EUR 489,323	3 months Euribor + 4.5% p.a (*)
5.	Axis Bank Ltd.	Koregaon Park	Conditional guarantee all amounts payable under facility	INR 1,212 million (EUR 14,200,000)	-	13.5% p.a

(\*) Interest accrued re obligations up to loan maturity (31.3.12)

**Loan and bond related claims**

	Creditor	Debtor	Type of obligation outstanding	Outstanding principal amount	Accrued interest
6.	GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG)	PC	Repayment loan as principal debtor	EUR 12,500,000	(amount is inclusive of interest)
7.	Israeli Bondholders Series A	PC	Repayment bonds	NIS 295,685,579	NIS 6,652,926
8.	Israeli Bondholders Series B	PC	Repayment bonds	NIS 594,657,686	NIS 16,055,758
9.	Polish Bondholders	PC	Repayment bonds	PLN 60,000,000	PLN 2,764,997 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Loan serves to finance the purchase of a company airplane. In February 2014 the Company has sold the airplane. The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1.2 million).

<sup>2</sup> Accrued interest as of Decemebr 31,2013 calculated as follows: until original payment dated (November 18, 2013) 7.34% p.a; untill Decemebr 31,2013 7.2% p.a.

**A. Selling of airplane**

On February 25, 2014 the Company disposed the airplane for a total consideration of USD 1.9 million (EUR 1.4 million). The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1 million).

**B. Sale of turbines**

In March 2014 the Casa Radio project company disposed of the turbines held in respect of the Casa Radio project (refer also to note 11) for a total net consideration of EUR 2.6 million.

**C. Disposal of Uj Údvar in Hungary**

In December 2013 the consortium of shareholders of Uj Udvar, in which the Company indirectly holds a 35% stake, has completed the sale of its Uj Udvar project holding to a private investor for a consideration of EUR 2.4 million. The Company has accounted for a EUR 1.9 million write down of this investee in the fourth quarter of 2013 presented within write down of equity accounted investees in the statement of profit or loss. The Company recorded as a result of this transaction a loss of EUR 0.1 million.

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

Asset/Project	Location	Nature of asset	Size sqm (GLA)	Plaza's effective ownership %
<b>Operating Shopping and Entertainment Centers</b>				
Suwalki Plaza	Suwalki, Poland	Retail & entertainment scheme	20,000	100
Zgorzelec Plaza	Zgorzelec, Poland	Retail & entertainment scheme	13,000	100
Torun Plaza	Torun, Poland	Retail & entertainment scheme	40,000	100
Liberec Plaza	Liberec, Czech Rep.	Retail & entertainment scheme	17,000	100
Kragujevac Plaza	Kragujevac, Serbia	Retail & entertainment scheme	22,000	100
Riga Plaza	Riga, Latvia	Retail & entertainment scheme	49,000	50
Koregaon Park Plaza	Pune, India	Retail, entertainment and office scheme	41,000	100
<b>Development Projects</b>				
Casa Radio	Bucharest, Romania	Mixed-use retail and leisure plus office scheme	555,000 (GBA including parking spaces)	75
Timisoara Plaza	Timisoara, Romania	Retail & entertainment scheme	38,000	100
Lodz Plaza	Lodz, Poland	Retail & entertainment scheme	35,000	100
Belgrade Plaza	Belgrade, Serbia	Apartment-hotel and business centre with a shopping gallery	63,000 (GBA)	100
Belgrade Plaza (Visnjicka )	Belgrade, Serbia	Retail & entertainment scheme	32,000	100
Cina Plaza	Bucharest, Romania	Retail and Office scheme (Existing building for development)	4,786	Lease rights for 43 years (starting 12/2007)
Chennai	Chennai, India	Residential Scheme	230,000 (for sale)	40
David House	Budapest, Hungary	Office	2,000	100
Palazzo Ducale	Bucharest, Romania	Office	700	100
<b>Pipeline Plots</b>				
Asset/Project	Location	Nature of asset	Plot Size (sqm)	Plaza's effective ownership %
Kielce Plaza	Kielce, Poland	Retail & entertainment scheme	30,000	100
Leszno Plaza	Leszno, Poland	Retail & entertainment scheme	17,000	100
Lodz (Residential)	Lodz, Poland	Residential scheme	33,000	100
Arena Plaza Extension	Budapest, Hungary	Office scheme	22,000 (land use right)	100
Csiki Plaza	Miercurea Ciuc, Romania	Retail & entertainment scheme	36,500	100
Iasi Plaza	Iasi, Romania	Retail, entertainment and office scheme	46,500	100
Slatina Plaza	Slatina, Romania	Retail & entertainment scheme	24,000	100
Hunedoara Plaza	Hunedoara, Romania	Retail & entertainment scheme	41,000	100
Targu Mures Plaza	Targu Mures, Romania	Retail & entertainment scheme (Power Centre)	31,500	100
Constanta Plaza	Constanta, Romania	Retail & entertainment scheme	26,500	100
Shumen Plaza	Shumen, Bulgaria	Retail & entertainment scheme	26,000	100
Pireas Plaza	Athens, Greece	Retail & entertainment scheme	15,000	100
Bangalore	Bangalore, India	Residential Scheme	218,500	25

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

<b>Other projects</b>				
<b>Asset/Project</b>	<b>Location</b>	<b>Nature of asset</b>	<b>Plot Size (sqm)</b>	<b>Plaza's effective ownership %</b>
Fountain Park Bucharest	Bucharest, Romania	Residential	16,600	12.5
Acacia Park	Ploiesti, Romania	Residential	32,000	25
Primavera Tower	Ploiesti, Romania	offices	10,500	25
Green Land	Ploiesti, Romania	Residential	25,800	25
Poiana Brasov	Brasov, Romania	Residential	138,000	25
Primavera Tower	Brasov, Romania	offices	10,800	25
Pinetree Glade	Brasov, Romania	Residential	40,000	25
Krusevac	Krusevac, serbia	Retail & entertainment scheme	20,000	100

נספח 2.3 - לוח סילוקין אגרות חוב (סדרה א')

**אג"ח א' לוח סילוקין**

שיעור ריבית שנתי צמודה

למדד המחירים לצרכן 6%

ריבית 12/2013 בש"ח	6,652,926 ש"ח
ריבית 12/2013 באגח	5,516,329 ע.ג.

תאריך	זמן	שיעור ריבית	תשלומי ריבית	תשלומי קרן בש"ח	פרען אגח ע.ג.	קרן נטו בש"ח	יתרת אגח ע.ג.
7/1/2014	0.5		9,045,305 (1)	0		302,338,505	250,686,496
12/31/2014	1.0	3%	9,095,004	0		302,338,505	250,686,496
7/1/2015	1.5	3%	9,045,305	0		302,338,505	250,686,496
12/31/2015	2.0	3%	9,095,004	0		302,338,505	250,686,496
7/1/2016	2.5	3%	9,095,004	0		302,338,505	250,686,496
12/31/2016	3.0	3%	9,095,004	0		302,338,505	250,686,496
7/1/2017	3.5	3%	9,045,305	0		302,338,505	250,686,496
12/31/2017	4.0	3%	9,095,004	60,467,701	50,137,299	241,870,805	200,549,196
7/1/2018	4.5	3%	7,236,244	60,467,701	50,137,299	181,403,104	150,411,897
12/31/2018	5.0	3%	5,457,002	60,467,701	50,137,299	120,935,402	100,274,598
7/1/2019	5.5	3%	3,618,122	60,467,701	50,137,299	60,467,701	50,137,299
12/31/2019	6.0	3%	1,819,000	0		60,467,701	50,137,299
7/1/2020	6.5	3%	1,819,000	60,467,701	50,137,299	0	0
			92,560,303	302,338,505	250,686,496		

(1) תשלום ריבית זו ייחכה כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשיטר הנאמנות

## 4.2 נוספח

רשימת נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים (נכון ליום \_\_\_ 2014 - מועד שטר הנאמנות)

Holding Company	Project name	Holding Rate	Location	Asset type
Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (*)	Torun	100%	Torun , Poland	Active shopping center
Suwałki Plaza Sp.z.o.o. (*)	Suwalki	100%	Suwalkie, Poland	Active shopping center
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	Zgorzelec	100%	Zgorzelec, Poland	Active shopping center
Sek D.O.O.	Kragujevac	100%	Kragujevac, Serbia	Active shopping center
Diksna SIA	Riga	50%	Riga, Latvia	Active shopping center
P4 Plaza S.R.O.	Liberec	100%	Liberec, Czech Republic	Active shopping center
Anuttam Developers Pvt. Ltd.	Koregaon Park	100%	Pune, India	Active shopping center
Leszno Plaza Sp.z.o.o. (**)	Leszno	100%	Leszno, Poland	Plot of Land
Primavera Invest S.R.L.	Primavera Tower	25%	Ploiești, Romania	Plot of Land
Adams Invest S.R.L.	Valley View	25%	Brasov, Romania	Plot of Land

(\*) In respect of the Suwałki interest rate swap (“IRS “) the project company also established a bail mortgage up to EUR 4 million encumbering the real estate project. In respect of Torun IRS the project company also established a bail mortgage up to EUR 5.4 million encumbering the real estate project.

(\*\*) To secure the loan from Bank BZ WBK for Zgorzelec project, a lien was placed on plot of land in Leszno.



## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

<b>HUNGARY</b>		
<b>Directly owned</b>		
Plaza Centers Establishment B.V.	Holding company	
<b>Indirectly wholly owned</b>		
Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.	Holder of land usage rights	100% held by Plaza Centers Establishment B.V.
Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.	Office building	Arena Plaza Extension project David House
<b>POLAND</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Kielce Plaza Sp.z.o.o.	Shopping center project	Kielce Plaza project
Leszno Plaza Sp.z.o.o.	Owns plot of land	Leszno Plaza project
Łódź Centrum Plaza Sp.z.o.o.	Owns plot of land	Łódź (Residential) project
Wrocławek Plaza Sp.z.o.o.	Mixed used project	Łódź Plaza project
Plaza Centers Polish Operations B.V.	Holding company	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Suwalki Plaza Sp.z.o.o.	Operating shopping center	100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Operating shopping center	Suwalki Plaza project
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	Operating shopping center	100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
		Toruń Plaza project
		100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
		Zgorzelec Plaza project
<b>LATVIA</b>		
Diksna SIA	Operating shopping center	Equity accounted investee - 50% held by Plaza Centers N.V. with JV partner (50%). Riga Plaza project.
<b>ROMANIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Dâmbovița Centers Holding B.V.	Holding company	100% held by Plaza Centers N.V.
Plaza Bas B.V.	Holding company	50.1% held by Plaza Centers N.V.
S.C. Elite Plaza S.R.L.	Shopping center project	Timișoara Plaza project
S.C. Green Plaza S.R.L.	Shopping center project	Iași Plaza project
S.C. North Eastern Plaza S.R.L.	Shopping center project	Constanța Plaza project
S.C. North West Plaza S.R.L.	Shopping center project	Hunedoara Plaza project
S.C. North Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Csíki Plaza (Miercurea Ciuc) project
S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L.	Real estate project	Cina project
S.C. South Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Slatina Plaza project
S.C. Mountain Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Târgu Mureș Plaza project
S.C. Palazzo Ducale S.R.L.	Office building	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
S.C. Dâmbovița Center S.R.L.	Mixed used project	75% held by Dambovita Centers Holding B.V.
		Casa Radio project
<b>SERBIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Plaza Centers Holding B.V.	Holding company	
Plaza Centers (Estates) B.V.	Holding company	
Plaza Centers (Ventures) B.V.	Holding company	
Plaza Centers Logistics B.V.	Management company	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Sek D.O.O.	Operating shopping center	100% held by Plaza Centers Holding B.V.
Leisure Group D.O.O.	Shopping center project	Kragujevac Plaza project
Orchid Group D.O.O.	Shopping center project	100% held by Plaza Centers (Estates) B.V.
Accent D.O.O.	Shopping center project	Belgrade Plaza (Visnjicka) project
		100% held by Plaza Centers (Ventures) B.V.
		Belgrade Plaza project
		100% held by Plaza Centers Logistic B.V.
		Kruševac Plaza project
<b>CZECH REPUBLIC</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
P4 Plaza S.R.O.	Operating shopping center	Liberec Plaza project
<b>BULGARIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Shumen Plaza EOOD	Shopping center project	Shumen Plaza project
<b>GREECE</b>		

## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

<b>Directly wholly owned</b>		
Helios Plaza S.A.	Shopping center project	Pireas Plaza project
<b>CYPRUS – INDIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
PC India Holdings Public Company Ltd.	Holding company	
Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd.	Holding company	Equity accounted investee 47.5% held by Plaza Centers N.V.
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Permindo Ltd.	Holding company	100% held by PC India Holdings Public Company Ltd. Holds 99.9% of Anuttam Developers Pvt. Ltd. Koregaon Park Plaza project
Anuttam Developers Pvt. Ltd.	Operating shopping center	99.99% held by Permindo Ltd. Koregaon Park Plaza project
Kadavanthra Builders Pvt. Ltd.	Mixed used project	80% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Chennai (SipCot) project
Aayas Trade Services Pvt. Ltd.	Mixed used project	100% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Bangalore project (refer to note 34(B))

## נספח 1א5

נוסח אישור חברה בת [יוכן נוסח מקביל באנגלית]

### אישור חברת בת

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות שנחתם ביום \_\_\_\_ ב \_\_\_\_ 2014 בין Plaza Centers N.V. לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות"), אני החתומה מטה, מאשרת ומתחייבת בזאת, בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, לפעול בהתאם להוראות סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.7 ו-5.2.

שם חברת הבת:

נחתם על ידי:

### אישור החברה

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות, הריני לאשר בזאת כי האישור החתום לעיל על ידי \_\_\_\_\_ ("חברת הבת") נחתם על ידי מורשי החתימה של חברת הבת.

Plaza Centers N.V.

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשרת כי אישור החברה המפורט לעיל נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

עוזי אלי, עו"ד

**תיקון מספר 1 לשטר נאמנות מיום 26 בנובמבר 2014**

כפי שנחתם ביום 30 בנובמבר 2016

בין:

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands -מ

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

ל בין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

ח.פ. 51-070519-7

מרחוב הירקון 113, תל אביב 61034

טל': 03-5274867; פקס': 03-5271451

(להלן: "הנאמן")

**מצד שני;**

(הנאמן והחברה יכוננו יחדיו להלן: "הצדדים")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום 26 בנובמבר 2014 שטר נאמנות המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 31 בחודש ינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בחודש פברואר 2008 וביום 10 במרס 2014, לפיו משמש הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על ידי החברה (להלן: "שטר הנאמנות").

**והואיל** ובהתאם להוראות סעיף 25.4 לשטר הנאמנות, החברה והנאמן רשאים לתקן את תנאי שטר הנאמנות בהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

**והואיל** וביום 29 בנובמבר 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת כאמור, תיקון לשטר הנאמנות, כמפורט בתיקון מספר 1 זה להלן (להלן: "התיקון").

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

- 1.1. המבוא לתיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים בתיקון זה תהיה המשמעות שנקבעה להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בתיקון זה.
- 1.3. חלוקת תיקון זה לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ולא ישמשו לפרשנות.

## 2. סמכויות ואישורים

- 2.1. החברה מאשרת בזאת כי הינה בעלת הסמכויות והזכויות להתקשר בתיקון זה ולקיים את הוראותיו וכי אין כל מניעה ו/או מגבלה על פי כל הסכם, התחייבות כלשהי או על פי כל דין, ובכלל זה על פי מסמכי התאגדותה של החברה, להתקשרותה בתיקון זה ולקיום התחייבויותיה לפיו.
- 2.2. החברה מאשרת בזאת כי נתקבלו כדין בכל מוסדותיה המוסמכים של החברה כל ההחלטות, ההסכמות, ההסמכות והאישורים הדרושים על פי מסמכי התאגדותה ועל פי דין, בקשר עם התקשרותה בתיקון זה ולצורך ביצוע התחייבויותיה על פיו.

## 3. התיקון לשטר הנאמנות

שטר הנאמנות יתוקן כדלהלן:

- 3.1. במסגרת הגדרת המונח "יחס יתרת החוב הנדחה" בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות, במקום "70.44% יבוא: "68.24%".<sup>1</sup>
- 3.2. סעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.1.2 המתוקן, בנוסחו כדלקמן:

**"על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה עד ליום 31 במרס 2017, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 382,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (שלוש מאות שמונים ושניים מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות החוב (סדרה א') בסכום כולל של לפחות 81,096,359 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') באופן שהיא תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים (כל אחד בסך של חמישית (20%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 25 באפריל 2017, ויתרת**

1 החברה מבהירה בזאת, כי תיקון היחס בגין אגרות החוב (סדרה ב') נובע מכך שבמועד אישור התכנית החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) ב- 16,321,733 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') (אשר היוו 3.12575% מתוך סך הע.ג של אגרות החוב (סדרה ב') באותו מועד (להלן: "האג"ח באוצר"). החברה מצהירה כי ביום 2 בנובמבר 2016, רכשה החברה את האג"ח באוצר מחברת הבת, ובעקבות כך האג"ח באוצר בוטל ונמחק בהתאם להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות. החברה מצהירה כי האג"ח באוצר נלקח בחשבון לשם חישוב יחס יתרת החוב הנדחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וכי בהתאם לכך, ועל מנת לשמור על יחסי החלוקה בין שלושת הסדרות, עודכן היחס כאמור.

2 ככל שהפירעון אינו בשי"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

ארבעת התשלומים ישולמו בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2017 וביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2018 ו-2019 (כאשר התשלום האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2019). עד ליום 31 במרס 2017 תפרסם החברה דיווח מיידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

**הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בהתאם להוראות פדיון מוקדם ביוזמת החברה שבסעיף 1.א.7 לשטר הנאמנות.**

3.3. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.11, בנוסחו כדלקמן:

"החברה תשלם לכל מחזיק ב-1 ש"ח ע.נ מאגרות החוב (סדרה א'), תשלום עמלה חד פעמי במזומן בגובה 0.002988 ש"ח, שהינו בנוסף לתשלומי הקרן והריבית הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "העמלה"). תשלום העמלה יבוצע ביום 31 במרס 2018 (להלן: "מועד התשלום") למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיחזיקו באגרות החוב במועד סמוך למועד התשלום, כפי שייקבע על ידי החברה בתאום עם הבורסה".

לצורך תפעול אגרות החוב (סדרה א') במערכת הבורסה, תחושב העמלה כריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכלול הן את סכום העמלה והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד, שתעמוד על שיעור של 1.50%, בגין התקופה שמתחילה מיום 31 בדצמבר 2017 ומסתיימת ביום 30 במרס 2018. במועד תשלום הריבית הבא, קרי: ביום 1 ביולי 2018, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, שתעמוד על שיעור של 1.50%, בגין התקופה המתחילה ביום 31 במרס 2018 ומסתיימת ביום 30 ביוני 2018, כך ששיעור הריבית שישולם ביום 1 ביולי 2018 יהיה בשיעור 1.5%.

3.4. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.12, בנוסחו כדלקמן:

"אם החברה תמכור לצד ג'<sup>3</sup> את פרוייקט קאסה רדיו שברומניה (להלן: "הפרוייקט") לרבות בדרך של מכירת אחזקותיה באיזה מהתאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט (התאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט יקראו להלן בסעיף זה: "החברות הבנות"), וזאת בטרם תיפרענה במלואן אגרות החוב ועד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019 (יום 31 בדצמבר 2019 יקרא להלן בסעיף זה: "המועד האחרון"), וכנגד תמורה בסכום העולה על 45 (ארבעים וחמישה) מיליון אירו נטו (קרי, אחרי עמלות תיווך (ככל שישנו), מס, אגרות, היטלים או כל תשלום חובה אחר המגיע לרשות כלשהי בגין המכירה כאמור) (להלן בסעיף זה: "התמורה נטו") שיתקבלו בפועל בידי החברה, אזי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יהיו

3 יובהר, למען הסר ספק, כי הכנסת שותף אשר יזרים כספים לפרוייקט (לרבות בדרך של הזרמת כספים לתאגיד המחזיק בפרוייקט) ולא לחברה, לא תחשב כמכירה.



זכאים לתשלום חד פעמי (שהנו בנוסף לתשלומי קרן וריבית על פי לוחות הסילוקין), בסכום המפורט בטבלה שלדלהלן:

סכום התמורה נטו (באירו)	גובה סכום התשלום החד פעמי בש"ח
45,000,001 – 55,000,000 (כולל)	בין 1 לבין 873,034 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
55,000,001 – 65,000,000 (כולל)	בין 873,035 לבין 1,920,675 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
65,000,001 – 75,000,000 (כולל)	בין 1,920,676 לבין 3,142,923 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
75,000,001 – 85,000,000 (כולל)	בין 3,142,924 לבין 4,539,778 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
85,000,001 – 95,000,000 (כולל)	בין 4,539,779 לבין 6,111,239 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
95,000,001 – 105,000,000 (כולל)	בין 6,111,240 לבין 7,857,307 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
105,000,001 – 115,000,000 (כולל)	בין 7,857,308 לבין 9,777,983 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)
115,000,001 ומעלה	9,777,984

כמו כן, ככל שיתקיימו התנאים המזכרים את מחזיקי אגרות החוב בתשלום החד פעמי, יחולו ההוראות להלן: (א) התשלום יבוצע במסגרת תשלום הריבית (בהתאם ללוח הסילוקין) הראשון לאחר המועד שבו התמורה נטו התקבלה בפועל בידי החברה ובכפוף להוראות הרלוונטיות בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו ובכפוף להוראות סעיף (ג) להלן; (ב) התשלום יחושב כריבית נוספת על זו הקבועה בשטר בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכלול הן את הסכום החד פעמי והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד; (ג) התשלום הנו נחות לתשלומי קרן וריבית לנושי התכנית ויתבצע לאחר פרעון מלוא החוב כלפי נושי התכנית (למעט כלפי מחזיקי שלושת הסדרות).

יובהר, למעו הסר ספק, כי סעיף זה יפקע ויתבטל במועד פרעון המלא של אגרות החוב או במועד האחרון, לפי המוקדם מביניהם.

עד 4 ימי מסחר לפני מועד הקובע לתשלום הריבית, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) גובה התשלום החד פעמי שמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכאים לו בהתאם להוראות סעיף זה לעיל; (2) שיעור הריבית שאגרות החוב (סדרה א') נושאות ושאמור להיות משולם במועד תשלום הריבית הבא; (3) השיעור שסכום התשלום החד פעמי מהווה ביחס ליתרה הבלתי

מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'); (4) שיעור הריבית המשוקלל שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הבא, הנובע מהאמור בסעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל."

3.5. בסוף סעיף 7.א. לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 8.א.7, בנוסחו כדלקמן:

"החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולה על מנת להקדים ככל הניתן את ביצוע הפדיונות המוקדמים מתוך תמורת מימוש הנכסים כאמור בסעיף 1.א.7 לעיל, וזאת בכפוף להשגת האישורים הרגולטורים הנדרשים לצורך הקדמת הפדיונות המוקדמים כאמור, לרבות קבלת אישור הבורסה".

3.6. תעודת אגרת החוב (סדרה א') שבנספח א' לשטר הנאמנות תתוקן בהתאם להוראות סעיף 3.1 לעיל ובהתאם תוחלף בתעודת אגרות החוב המצורפת כנספח א' לתיקון זה (להלן: "תעודת אגרת החוב (סדרה א') המתוקנת").

3.7. החברה מתחייבת למסור לנאמן בתוך 15 ימים ממועד כניסת תיקון זה לתוקף העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב (סדרה א') המתוקנת אשר הוגשה לחברה לרישומים.

3.8. מלבד האמור לעיל, כל יתר תנאי שטר הנאמנות יעמדו בעינם.

#### 4. כניסה לתוקף

4.1. תיקון זה ייכנס לתוקף במועד פרסום דיווח מיידי על ידי החברה בדבר התקיימותם במצטבר של התנאים המתלים הבאים, אשר יפורסם בכל מקרה לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2016:

4.1.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אישרה, בהחלטה מיוחדת, תיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כפי שיפורסם על ידי החברה במגני"א, באופן שיאפשר לחברה להימנע מפדיון מוקדם כפוי במועד ובתנאים הקבועים בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), ולשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') עד ליום 31 בדצמבר 2019 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים); וכן

4.1.2. כל מחזיקי אגרות החוב בפולין (כהגדרתן בשטר הנאמנות), אישרו תיקון של תנאי אגרות החוב בפולין, באופן שיאפשר לחברה לשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין עד ליום 16 במאי 2018 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים).

4.2. מובהר בזאת כי ככל שלא יפורסם דיווח מיידי כאמור עד תום יום 1 בדצמבר 2016, אזי תיקון זה, לרבות כל פעולה שבוצעה בקשר עימו (ובכלל זה אישור האסיפה ו/או חתימת הצדדים על תיקון זה), יהיו בטלים ומבוטלים.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

Plaza Centers N.V.

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר כי תיקון זה לשטר הנאמנות נחתם כדון על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי התאגדותה והחלטות מחייבות שהתקבלו על ידי מוסדותיה המוסמכים, באמצעות ה"ה דורי קרן ואבי חכמוב, אשר חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עוזי אלי, עו"ד

נספח ו'

שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום \_\_\_ בחודש \_\_\_ 2014  
המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 31 בחודש ינואר 2008  
כפי שתוקן ביום 17 בחודש פברואר 2008 וביום 10 במרס 2014  
ב י ן

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands-מ

(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

ל ב י ן:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

טל': 03-6393311; פקס': 03-6393316

(להלן: "הנאמן")

### מצד שני;

**הואיל** והחברה והנאמן (כל אחד מהם יקרא בנפרד: "צד" וביחד "הצדדים") חתמו ביום 31 בינואר 2008 על שטר נאמנות, כפי שתוקן ביום 17 בפברואר 2008 וביום 10 במרס 2014 (להלן: "שטר הנאמנות המקורי"), אשר על פיו מונה הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), אשר הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2008;

**והואיל** והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל העוסקת בנאמנויות וכי לו הידע והכישורים המקצועיים הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי שטר זה;

**והואיל** והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי דין להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק, כהגדרתו להלן, לשמש כנאמן על פי שטר נאמנות זה;

**והואיל** והחברה מצהירה בזאת כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) והכניסה לתוקף של שטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לקיום התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן;

**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 18 בנובמבר 2013 הגישה החברה לבית המשפט המוסמך בהולנד בקשה לקבלת צו זמני להקפאת תשלומים ובד בבד הגישה החברה לבית המשפט תוכנית מוצעת להסדר חוב (restructuring plan) לנושי התוכנית, כהגדרתם להלן, ובכלל זאת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

- והואיל** והחברה מצהירה כי ביום \_\_\_\_\_ ב 2014 הגישה החברה תוכנית מתוקנת להסדר החוב האמור (להלן: "התוכנית");
- והואיל** והחברה מצהירה כי במועד הקפאת התשלומים (כהגדרתו להלן) הורה בית המשפט המוסמך בהולנד לחברה על מתן צו זמני להקפאת תשלומים לכל נושי התוכנית בהתאם להוראות הדין ההולנדי;
- והואיל** וביום 26 ביוני 2014 התקיימה באמסטרדם הולנד, אסיפה כללית של נושי התוכנית אשר בה, רוב מקרב נושיה הלא מובטחים של החברה הצביע בעד אישור התוכנית, וזאת בהתאם להוראות הדין ההולנדי;
- והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 10 ביולי 2014, אישר בית המשפט המוסמך בהולנד את התוכנית (להלן: "החלטת האישור");
- והואיל** ועל פי החלטת האישור, ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בשטר נאמנות זה, החל מן המועד הקובע (כהגדרתו להלן), תנאי אגרות חוב (סדרה ב') (כהגדרתן להלן) יתוקנו והם יהיו, החל מאותו מועד ואילך, כמפורט בשטר נאמנות זה להלן, אשר יחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי ויבוא במקומו ואשר הוראותיו לא תהיינה עוד בתוקף;
- והואיל** והצדדים מסכימים לכל התיקונים לשטר הנאמנות המקורי, כפי שהינם נעשים על פי שטר נאמנות זה, והכל כמפורט בשטר נאמנות זה;

### **לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף באופן מיידי, ללא צורך בכל פעולה או חתימה נוספת, במועד שיפורסם על ידי החברה ואשר יהיה לא מאוחר מחלוף 10 ימי מסחר מן המועד שבו התקיימו במצטבר כל התנאים המתלים הקבועים בסעיף 34 להלן ("המועד הקובע"). החברה תדווח על התקיימות כלל התנאים המתלים ועל המועד הקובע בדיווח מיידי שיפורסם במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך בישראל ("המגנ"א"). אם איזה מבין התנאים המתלים לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 להלן) כי אז שטר נאמנות זה וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפיה, בין היתר, אושר שטר נאמנות זה, וכן כל פעולה אחרת שנעשתה בקשר עם ו/או מכוח שטר זה והתוכנית (כהגדרתה להלן), יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרי כל תוקף מחייב, לרבות כלפי החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי

מטעמם. יובהר כי עד למועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה יישאר שטר הנאמנות המקורי בתוקפו המלא.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר נאמנות זה לבין דיווחים והודעות שפרסמה החברה בקשר עם תנאי התוכנית ו/או התוכנית, תגברנה הוראות שטר נאמנות זה, אשר יחול באופן בלעדי על אגרות החוב. למען הסר ספק אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 36.1 להלן ומתחולת תקנון הבורסה והנחיות מכוחו, כפי שתהיינה מעת לעת, על הוראות שטר נאמנות זה.

1.4. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.5. כל האמור בשטר נאמנות זה בלשון רבים אף יחיד במשמע, וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע, וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.6. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם:

**"שטר הנאמנות המקורי"** – כהגדרתו במבוא לשטר זה;

**"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"** או **"שטר נאמנות זה"** או **"שטר זה"** - שטר נאמנות זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, המתקן ומחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי (שלא יהיה עוד בתוקף החל מהמועד הקובע) ובא במקומו, וכפי שיתוקן ו/או ישונה מעת לעת;

**"אגרות החוב (סדרה ב')"** או **"סדרת אגרות החוב"** או **"אגרות החוב"** - סדרה של אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה ואשר תנאיהן מפורטים בשטר זה;

**"הנאמן"** - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

**"מרשם"** – מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;

**"מחזיק אגרת החוב"** או **"מחזיק אגרת חוב"** או **"בעל אגרת החוב"** - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;

**"תעודת אגרות החוב"** - תעודת אגרות חוב (סדרה ב') אשר נוסחה מפורט בנספח א' לשטר זה;

## אגרות חוב (סדרה ב')

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

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך;

"המדד היסודי" - המדד בגין חודש דצמבר 2007, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2008;

"מדד התשלום" - המדד הידוע ביום התשלום של תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית כאשר, ככל ומדד זה במועד תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי;

"יום עסקים" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות תמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

"החלטה רגילה" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים ותמישה אחוזים (25%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות תמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

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

"אירו" - המטבע האחד של מדינות האיחוד המוניטרי האירופי.

"ארבעת הקניונים" - ארבעה (4) קניונים המוחזקים על ידי חברות בנות של החברה (במישרין או עקיפין), שהינם: טורון פלאזה וסולוואקי פלאזה הנמצאים בפולין,

## אגרות חוב (סדרה ב')

קראגיובץ' פלאזה בסרביה, וריגה פלאזה בלטביה, אשר כולם קניונים שבנייתם הסתיימה עובר למועד שטר זה והינם פעילים. **בנספח 1.6.1** לשטר הנאמנות מפורט אופן החזקות של החברה בכל אחד מארבעת הקניונים ואופן המימון בגינם.

**"פרויקט קוראגון"** – פרויקט קוראגון פארק פלאזה הממוקם בעיר פונה בהודו.

**"התוכנית"** – כהגדרתה במבוא לשטר נאמנות זה.

**"נושי התוכנית"** – כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית והחלטת האישור אשר יתרות החוב הרלוונטיות בגינם נכון ליום 31.12.2013, הינן כמפורט **בנספח 1.6.2** לשטר נאמנות זה.

**"שלושת הסדרות"** – אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב בפולין.

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב')"** – היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתה להלן), אשר תיצבר ותיווסף החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות החוב (סדרה ב') באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין, ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן של אגרות חוב (סדרה ב'), כשהם צמודים למדד בגין חודש דצמבר 2007 (כמפורט בתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' לשטר זה) כמפורט להלן וכמפורט בלוח הסילוקין המצורף **בנספח 2.3** לשטר נאמנות זה. נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') (כולל הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הנצברת לקרן אגרות החוב (סדרה ב') כאמור) על סך של 610,713,444 ש"ח.

**"הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב')"** – הריבית שנצברה וטרם שולמה בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') עד ליום 31.12.2013, אשר תיצבר ותיווסף החל מיום 1.1.2014 לקרן אגרות חוב (סדרה ב') לכל דבר ועניין כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ואשר תיפרע בשני חלקים שווים בהתאם לתשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 16,055,758 ש"ח;

**"יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב')"** – (א) נכון ליום 31.12.2013 - היתרה של סכומי קרן אגרות החוב (סדרה ב') הצמודה למדד בגין חודש דצמבר 2007 (כמפורט בתנאי אגרות חוב (סדרה ב') אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי היו אמורים לעמוד לפירעון בשני תשלומים במהלך השנים 2014 ו-2015, בתוספת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה ב'), המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 610,713,444 ש"ח; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות חוב (סדרה ב') בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן;

## אגרות חוב (סדרה ב')

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א')"** - היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א') שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב (סדרה א') (כהגדרתה להלן), אשר תיצבר ותיווסף החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 4א(2) להלן ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין, ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן של אגרות חוב (סדרה א'), כשהם צמודים למדד בגין חודש מאי 2007 (כמפורט בתנאי אגרת החוב המצ"ב כנספח א' לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')); נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א') (כולל הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') הנצברת לקרן אגרות החוב (סדרה א') כאמור) על סך של 302,338,505 ש"ח.

**"הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א')"** - הריבית שנצברה וטרם שולמה עד ליום 31.12.2013 בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') הצמודה למדד בגין חודש מאי 2007 (על פי תנאי אגרות החוב), אשר תשולם בחמישה תשלומים שווים במועד תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') כאמור תיצבר ותיווסף החל מיום 1.1.2014 לקרן אגרות חוב (סדרה א') לכל דבר ועניין באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן כך שהיא תיפרע בחמישה חלקים שווים בהתאם לתשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 6,652,926 ש"ח ;

**"יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה א')"** - (א) נכון ליום 31.12.2013 - היתרה של סכומי קרן אגרות החוב (סדרה א') הצמודה למדד בגין חודש מאי 2007 (כמפורט בתנאי אגרות החוב) אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי היו אמורים לעמוד לפירעון בשלושה תשלומים במהלך השנים 2013, 2014 ו-2015, בתוספת הריבית הנדחית בגין כל אגרות החוב (סדרה א') (ולא מכפלה של הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה א') בחלק היחסי של סך תשלומי הקרן שהיו אמורים להיפרע בשנים 2013, 2014 ו-2015 מסך כל תשלומי הקרן של אגרות החוב (סדרה א')), המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 184,064,274 ש"ח ; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות חוב (סדרה א') בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן ;

**"אגרות חוב (סדרה א')"** - סדרה של אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, בערך נקוב כולל למועד הקפאת התשלומים של 245,170,166 ש"ח.

**"אגרות החוב בפולין"** - אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה על פי מזכר הנפקה מיום 16 בנובמבר 2010 בנות ערך נקוב של 100,000 זלוטי (PLN) כל אחת ;

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין"** - היתרה כפי שתהיה מעת לעת של הערך הנקוב של אגרות החוב בפולין שטרם נפרעו (אשר נכון ליום 1 בינואר 2014 אף



## אגרות חוב (סדרה ב')

כוללת את הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין (כהגדרתה להלן), אשר תטופל באופן כמפורט בהגדרת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין. נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב בפולין (כולל הריבית הנדחית בגין אגרות חוב בפולין) על סך של 72,247,055 ש"ח (מתורגם על פי שער הזלוטי למועד האמור).

"**הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין**" - הריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרות החוב בפולין עד ליום 31.12.2013, אשר החל מיום 1.1.2014 תיצבר ותיווסף לקרן אגרות חוב בפולין לכל דבר ועניין באופן כמפורט בסעיף 4א(2) להלן או תחשב לעניין הצמדה וריבית כקרן ותשולם בסוף התקופה כתשלום אחרון, ואשר מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 3,182,712 ש"ח.

"**יתרת החוב הנדחה בגין אגרות החוב בפולין**" - (א) נכון ליום 31.12.2013 היתרה של סכומי קרן אגרות החוב בפולין אשר על פי תנאי ה-offering memorandum המקורי לאגרות החוב בפולין היו אמורים לעמוד לפירעון בתשלום אחד בשנת 2013, בתוספת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין, המסתכמים ביחד נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 72,247,055 ש"ח; (ב) נכון לכל מועד בדיקה אחר - הסכום הנקוב בסעיף קטן "א)" בניכוי כל סכום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" ששולם לאגרות החוב בפולין בהתאם לאמור בסעיף 2א7 להלן.

"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות**" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה א'), בצירוף יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') ובצירוף יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין. נכון ליום 31.12.2013 עומדת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות על סך של 985,299,004 ש"ח.

"**מניות החברה**" או "**מניות של החברה**" - מניות רגילות בנות 0.01 אירו (EUR 0.01), ע"נ כל אחת, של החברה, אשר רשומות למסחר בבורסת לונדון ובבורסת ורשה ואשר תירשמנה למסחר בבורסה בתל אביב עד למועד הקובע.

"**בורסת לונדון**" - הרשימה הראשית (main market of the UKLA - premium listing) ב-London Stock Exchange Plc.;

"**בורסת ורשה**" - Warsaw Stock Exchange;

"**מועד התחילה**" - יום 10 ביולי 2014;

"**מועד הפירעון הסופי**" - המועד שבו יפרעו ויסולקו באופן מלא, סופי ומדויק, סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה עליהם, על פי תנאי אגרות חוב סדרה ב');

"**דיספוזיציה**" - כהגדרת מונח זה בסעיף 4ב(1) להלן.

"הגבלות על נטילת אשראי ויצירת שעבודים" - כמפורט בסעיף 4 להלן;

"ההזרמה ההונית" – הזרמת מזומנים בסך של לפחות עשרים (20) מיליון אירו, בהפחתת סכום השווה לסכום שבידי הנאמן, כהגדרתו בתוכנית, לחברה ו/או לנאמן (שאינו הנאמן למחזיקי אגרות החוב) אשר יחזיק בסכום בנאמנות עבור החברה תחת כתב הוראות לפיו יועבר סכום זה לחברה עד (וכולל) למועד הקובע, או מועד ההקצאה, לפי המאוחר (ובלבד שלא ידוע לחברה על מניעה מהותית להקצאת ניירות ערך נשוא שטר זה), וזאת בדרך של הנפקת מניות חדשות.

"ההזרמה ההונית הנוספת" – הזרמת מזומנים לחברה כנגד הקצאת מניות בחברה או כהלוואה שהינה נחותה להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, הן מבחינת דרגת הנשייה והן מבחינת מועדי הפירעון, בסך מצטבר של לפחות עשרים (20) מיליון אירו, שהינה בנוסף ומעבר לסכום ההזרמה ההונית. ככל שההזרמה ההונית הנוספת תבוצע בדרך של העמדת הלוואה לחברה תכלול החברה בדיווח המידי שיפורסם בקשר עם ביצוע ההזרמה ההונית הנוספת, אישור בדבר נחיתות ההלוואה כאמור לעיל.

"תזרים מזומנים נטו" (net cash flow) – התקבולים נטו במזומן שהתקבלו ו/או שיתקבלו בפועל בידי החברה החל מיום 15 במאי 2014 ועד למועד הפירעון הסופי, בגין אירוע המימוש הרלוונטי על פי הוראות שטר זה. תקבולים נטו, משמעם, התקבולים שיתקבלו בפועל בידי החברה וזאת לאחר שנוכו מהם: (1) סכומי פירעון מלוא יתרת החוב לבנק בגין הנדל"ן הרלוונטי שמומש; (2) סכומי פירעון מלוא יתרת החוב לבנק בגין ההלוואה הרלוונטית שנפרעה במקרה של מחזור חוב (refinancing) (דהיינו: כתוצאה מניכוי סכום זה, תזרים המזומנים נטו יתייחס בפועל להפרש בין החוב החדש לבין החוב המוחלף ככל שהפרש זה הינו חיובי); (3) במקרה בו אירוע המימוש הרלוונטי התרחש בחברה בת - סכומים נדרשים לצורך פירעון ההתחייבויות הקיימות לנושי אותה חברת בת בגין אותו אירוע מימוש; (4) הוצאות ישירות בגין הנכס כגון עמלות, הוצאות מכירה ישירות לצדדים שלישיים, הוצאות תיווך, הוצאות הלוואה, הוצאות מסים וכיו"ב (לפי העניין), ולמעט, תקורות ועלויות של עובדי ונושאי המשרה בקבוצה. לעניין הגדרה זו – "אירוע מימוש" – כהגדרתו בסעיף 7א להלן. **בנספח 1.6.3** לשטר זה, מפורטות פעולות שמהם נבע תזרים (וסכומי תזרים המזומנים נטו בגינן) ביחס לתקופה שבין מועד הקפאת התשלומים ועד ליום 14 במאי 2014.

"נכס נדל"ן" – זכויות בקרקעות, או זכויות בפרויקטים נדל"ניים מסוגים שונים (כגון: מגורים, קניונים ופרויקטים מעורבים של מסחר ומגורים (mixed-use projects)), וכן זכויות בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור. **בנספח 1.6.4** לשטר זה, מפורטים נכסי הנדל"ן נכון למועד חתימת שטר זה.

"יחס הכיסוי" – כהגדרתו בסעיף 1.1 **לנספח ד'** לשטר נאמנות זה.

"**יחס הכיסוי המינימאלי**" – כהגדרתו בסעיף 1.2 לנספח ד' לשטר נאמנות זה.

"**חוב פיננסי**" - חוב שהינו כלפי נושה פיננסי של החברה או החברה הבת, כולל ערבויות שנתנה ו/או תעניק החברה ו/או החברה הבת, למעט:

(i) ערבויות ו/או התחייבויות שניתנו בקשר עם עלויות השלמה וביצוע של פרויקט להקמה או פיתוח של נכס נדל"ן (Cost Overrun guarantees); או

(ii) ערבויות לצרכים שוטפים בהיקף מצטבר אשר לא יעלה בכל נקודת זמן על 200 אלף אירו; או

(iii) הלוואה שניתנה במישרין לחברה על ידי בעלי מניות שלה ובלבד ש-א) הריבית בגינה אינה גבוהה מזו של אגרות החוב ב) לאחר חלוף שישה (6) חודשים ממועד העמדת ההלוואה (ככל שלא נפרעה עד אז) תהפוך הלוואה זו לחוב נחות ג) לא ניתן יהיה להעמיד הלוואה זו לפירעון מיידי או לדרוש בגינה פירוק של החברה; או

(iv) אם הנושה הפיננסי אישר בכתב כי החוב האמור יהיה חוב נחות.

"**חוב פיננסי חדש שלא לצרכי מימון הנכס**" - כהגדרתו בסעיף 4.3 לשטר נאמנות זה.

"**חוב נחות**" - חוב אשר לא ייפרע קודם לפירעון המלא של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, וכן יהווה חוב נחות בפירוק;

"**יחס LTC**" – היחס בין סכום האשראי המועמד לצורך מימון הפרויקט הרלוונטי לבין עלות אותו פרויקט נכון למועד נטילת האשראי ("Loan to Cost"). לעניין זה, "עלות הפרויקט" - עלות הקמת הפרויקט, הכוללת את כל עלויות הבניה, התכנון והפיתוח ועלות הקרקע.

"**חברה בת**" – כל תאגיד, חברה בעירבון מוגבל, שותפות, מיזם משותף, חברת מניות משותפת (joint stock company), או גוף אחר בהם מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין, ב-50% לפחות מההון או מהזכויות (לפי העניין) או גוף בו החברה שולטת, במישרין או בעקיפין; "**שליטה**" - כהגדרתה בחוק.

"**הקבוצה**" - החברה והחברות הבנות שלה (כהגדרת מונח זה לעיל);

"**מועד הקפאת התשלומים**" – 18 בנובמבר 2013, המועד שבו קיבלה החברה צו זמני להקפאת תשלומים על ידי בית המשפט המוסמך בהולנד על פי הדין ההולנדי;

"**יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות**" – משמעו: (i) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה א'); (ii) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב'); וכן בתוספת (iii) יתרת החוב הנדחה בגין אגרות החוב בפולין **יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות** מסתכמת נכון ליום 31.12.2013 לסך כולל של 867,024,773 ש"ח.

"**יחס יתרת החוב הנדחה**", היחס בין יתרת החוב הנדחה בגין כל אחת משלושת הסדרות לבין יתרת החוב הנדחה הכולל של שלושת הסדרות, אשר לפיו יחולק תשלום פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש כאמור בסעיף 7א' להלן, שהינו כדלקמן: 21.23% לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% לאגרות החוב בפולין. מובהר, כי במקרה בו נפרעה אחת הסדרות במלואה לפני שנפרעו יתר הסדרות אזי החל מאותו מועד ואילך, תשלום פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש על פי סעיף 7א' להלן, יתחלק בין הסדרות הנותרות, פרו-ראטה על פי היחס האמור לעיל.

**לצורך הדוגמא בלבד של חישוב "יחס יתרת החוב הנדחה":** (א) במקרה בו מתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו משלמת החברה בהתאם לאמור בסעיף 2א7 סכום קרן בסך 30 ₪ (לאחר תשלום הריבית), אזי - לאגרות החוב (סדרה א') ישולם כ- 21.23% מהתשלום (6.369 ש"ח), לאגרות החוב (סדרה ב') ישולם כ- 70.44% מהתשלום (21.132 ש"ח) ולאגרות החוב בפולין ישולם כ- 8.33% מהתשלום (2.499 ש"ח); (ב) בהתאם במועד הבא בו יתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו יהיה על החברה לשלם שוב בהתאם לאמור בסעיף 2א7, אם התשלום קרן לחלוקה (לאחר תשלום הריבית) יעמוד על 10 ש"ח, אזי 21.23% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% ממנו ישולם למחזיקי אגרות החוב בפולין; (ג) מובהר, כי היה ובמועד הבדיקה הרלבנטי נפרע כבר מלוא החוב לסדרת אגרות חוב מסוימת חלקה של אותה סדרת אגרות חוב שנפרעה יהיה אפס, ולדוגמא אם במקרה הנקוב בסעיף קטן "(ב)" לעיל יפרע כבר מלוא החוב לאגרות החוב בפולין, אזי תשלום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" בגין תשלום הקרן יחולק בין אגרות החוב (סדרה א') (כ- 23.16% מהתשלום) לבין אגרות החוב (סדרה ב') (כ- 76.84% מהתשלום).

"**המניות המוקצות**" – כהגדרתן בסעיף 4א' להלן.

"**אגרות החוב הנוספות**" – כהגדרתן בסעיף 4א' להלן.

"**מועד ההקצאה**" – כהגדרתו בסעיף 4א' להלן.

"**חשבון הנאמנות**" – חשבון אשר ייפתח על ידי הנאמן ויתנהל על שמו בבנק בישראל, בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב ואשר ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בשעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

"**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ.

"**יום מסחר**" – יום בו מתקיים מסחר בבורסה בתל אביב.

1.7. מובהר בזאת כי מחזיקי אגרות החוב מאשרים ככל שכניסתו לתוקף של שטר נאמנות טעונה אישור של חברת דירוג, הם מוותרים על דרישה זו.

1.8. לשטר נאמנות זה מצורפים הנספחים הבאים :

<u>נושא</u>	<u>נספח</u>	.2
תעודת אגרת חוב והתנאים הרשומים מעבר לדף.	נספח א' -	
אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב.	נספח ב' -	
שכר טרחת הנאמן.	נספח ג' -	
"ייחס הכיסוי".	נספח ד' -	
פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם.	נספח 1.6.1 -	
רשימת כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית ויתרות החוב בגינם נכון ליום 31.12.2013.	נספח 1.6.2 -	
רשימת פעולות בתקופה שבין ה-18.11.2013 ועד ליום 14.5.2014.	נספח 1.6.3 -	
פירוט נכסי הנדל"ן נכון ליום _____ (מועד חתימת שטר זה).	נספח 1.6.4 -	
לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ב').	נספח 2.3 -	
רשימת נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה וחברות בנות המשועבדים לטובת צדדים שלישיים נכון ליום _____ (מועד חתימת שטר זה).	נספח 4.2 -	
רשימת החברות הבנות נכון למועד הקובע.	נספח 5א -	
אישורי חברות בנות.	נספח 1א5 -	
Pre-Ruling מרשות המסים.	נספח 34.1.5 -	

אגרות החוב

עד למועד שטר נאמנות זה, החברה הנפיקה סך כולל של 1,431,194,196 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי, הן עמדו לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2015 ועד בכלל (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 1 ביולי 2011 והתשלום האחרון אמור היה להתבצע ביום 1 ביולי 2015), נושאות ריבית בשיעור של 5.4% לשנה המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2008 עד 2015 (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 1 ביולי 2008 והתשלום האחרון ביום 1 ביולי 2015), וצמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, הכול לפי התנאים המפורטים באגרת החוב המצ"ב בנספח א' לשטר הנאמנות המקורי. עד למועד שטר נאמנות זה, ביצעה החברה שלושה (3) פירעונות של תשלומי קרן, ביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2011, 2012 ו-2013 בסך כולל של 819,264,848 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב').

החל מן המועד הקובע ואילך, תנאי אגרות חוב (סדרה ב') יתוקנו והם יהיו כמפורט להלן:

## 2.1. הקרן

2.1.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים (כל תשלום יהווה 50% מן היתרה האמורה) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2018 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2019).

2.1.2. על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה במהלך השנתיים הראשונות שתחילתן במועד הקובע או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי המוקדם, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח<sup>1</sup> (ארבע מאות, שלושים וארבעה מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 305,000,000 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יבוצע פידיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') באופן שהיא תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים (כל אחד בסך של מחצית (50%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2017 ו-31 בדצמבר 2018 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018). לא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי המוקדם, תפרסם החברה דיווח מידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

## 2.2. הריבית

2.2.1. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') נושאת החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6.9% לשנה.

2.2.2. תשלומי הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי יבוצעו כדלקמן:

2.2.2.1. **תשלום ריבית ראשון** – במועד תשלום הריבית הראשון, אשר יחול בחלוף 12 יום מהמועד הקובע לתשלום הריבית הראשון, או במועד אחר אשר יוכתב על ידי הבורסה, בהתאם להנחיותיה (להלן: "מועד תשלום הריבית הראשון"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב בשלושת הסדרות ריבית עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2014 וסיומה ביום שקדם למועד תשלום הריבית הראשון ("תקופת הריבית הראשונה"), לפי הגבוה מבין:

---

<sup>1</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

## אגרות חוב (סדרה ב')

(i) סך של 11.6 מיליון אירו; כאשר מתוך תשלום זה ישולם למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') סך בש"ח השווה ל-8.17 מיליון אירו; או

(ii) סך הריבית אשר נצברה ולא שולמה בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (על פי תנאיהן), כאשר מתוך תשלום זה ישולם למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת שנצברה ולא שולמה עבור תקופת הריבית הראשונה, על פי ריבית בשיעור של 6.9% בשנה (אשר תחושב לפי מספר הימים הכלול בתקופת הריבית הראשונה לפי 365 ימים בשנה).

במקרה בו תשלום הריבית הראשון מבוצע על פי ס"ק (i) לעיל - ההפרש בין סך הריבית המגיע למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') על פי סעיף קטן (i) לעיל לבין סעיף קטן (ii) יקרא להלן: **"הסכום הנוסף"**.

תשלום הריבית הראשון ישולם לכל סדרת אגרות חוב על פי המטבע בו הונפקה, כאשר שער ההמרה מאירו למטבע הרלוונטי (במקרה של תשלום על פי החלופה האמורה בסעיף קטן (i) לעיל), יהיה לפי השער היציג שיקבע ביום המסחר הקודם למועד הקובע. לפחות ארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון תפרסם החברה את סכום הריבית המדויק ואת שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

כמו כן, במקרה של אירוע מימוש (כהגדרתו בסעיף 7א'2 להלן) אחד או יותר, במהלך התקופה שבין ה-15 במאי 2014 ועד למועד הקובע, אשר יש לבצע בגינו פדיון מוקדם חובה של אגרות החוב (כאמור בסעיף 7א'2), אזי במועד תשלום הריבית הראשון יבוצע פדיון מוקדם כאמור.

**"המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון"** - יום המסחר הראשון לאחר מועד ההקצאה כהגדרתו בסעיף 4א' להלן.

הסכום המשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור במועד תשלום הריבית הראשון, יופקד על ידי החברה קודם למועד הקובע, אצל הנאמן בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לעיל) או אצל החברה לרישומים לצורך ביצוע התשלום הריבית הראשון במועד, והפקדה כאמור תיחשב כתשלום מלא וסופי של תשלום הריבית הראשון על פי סעיף 2.2.2.1 זה, החל ממועד תשלום הריבית.

2.2.2.2. **תשלום ריבית שני** – ריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת שנצברה בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014, לאחר הפחתת הסכום הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2.2.2.1 לעיל, ככל שתשלום הריבית הראשון בוצע בהתאם לסעיף 2.2.2.1(i) לעיל), תשולם ביום 31 בדצמבר 2014. לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופת הריבית השניה תפרסם החברה את שיעור הריבית בגין תקופת ריבית זו, על פי ריבית בשיעור של 6.9% בשנה (אשר תחושב לפי מספר הימים הכלול בתקופת הריבית השניה לפי 365 ימים בשנה).

2.2.2.3. **יתרת תשלומי הריבית** - לאחר תשלום הריבית הראשון ותשלום הריבית השני, תשולם הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2019, כל תשלום בגין הריבית שנצברה בחצי השנה שהסתיימה ביום שקדם למועד כל תשלום כאמור (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2019), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי פירעון תשלומי הקרן כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל ובמקרה כאמור תשולם הריבית בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2018 (כאשר תשלום הריבית הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018).

יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, והכל לפי התנאים המפורטים באגרת החוב המצ"ב **בנספח א'** לשטר נאמנות.

2.3. מצ"ב **בנספח 2.3** לשטר זה, לוח הסילוקין של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי (דהיינו, עד ליום 31 בדצמבר 2019, אלא אם יוקדמו מועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל או יבוצעו פדיונות מוקדמים כאמור בסעיף 7א להלן). בכל מקרה בו יחול במשך התקופה בה יהיו אגרות החוב במחזור ועד למועד הפירעון הסופי, שינוי בלוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ב') בגין פדיון מוקדם של חלק מיתרת הקרן הבלתי מסולקת על פי הוראות שטר זה, תמסור החברה לנאמן ותפרסם לוח סילוקין מעודכן וזאת לא יאוחר מחלוף 10 ימי עסקים לאחר קרות השינוי ולא יאוחר מ-4 ימי מסחר מהמועד הקובע לתשלום הקרוב על פי לוח הסילוקין המעודכן.

2.4. אי הגדלת הסדרה - החברה לא תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות.



2.5. אי הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה א') וסדרת אגרות החוב בפולין - החברה לא תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות או אגרות חוב נוספות מסדרת אגרות החוב בפולין.

2.6. אי שינוי תנאים של אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או בפולין - החברה לא תהיה רשאית לשנות את התנאים של אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או בפולין (למעט שינויים טכניים), אלא אם התקבל (בנוסף לאישור הנדרש על פי תנאי אגרות החוב ו/או על-פי כל דין) גם אישור של אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה רגילה.

2.7. הנפקת ניירות ערך נוספים - בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, ובפרט הוראות סעיף 4 להלן (מגבלות בדבר נטילת אשראי ויצירת שעבודים), החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב אחרות או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאים כפי שהחברה תמצא לנכון והכל בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

לא ניתן להציע, למכור, להעביר או למסור את אגרות החוב (סדרה ב') ואת המניות המוצעות בהולנד כחלק מהפצתן הראשונית או בכל עת לאחר מכן, במישרין ו/או בעקיפין, למעט למשקיעים כשירים (qualified investors), כהגדרתם בסעיף 1:1 לחוק הפיקוח הפיננסי ההולנדי, לרבות, אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנקים, ברוקרים, דילרים ומשקיעים מוסדיים המחזיקים רישיון או המפוקחים בצורה אחרת לפעול בשווקים הפיננסיים או ישויות שמטרתן היחידה הינה השקעה בניירות ערך.

### 3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה וחברה בת

3.1. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, ומבלי לגרוע מחובת החברה לבצע פדיון מוקדם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בכל עת אגרות חוב מסדרת אגרות החוב בכל מחיר שיראה לה, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה ובלבד ש: (א) רכישה כאמור (ככל שתבוצע) תהיה בדרך של: (i) הצעת רכש; או (ii) במסגרת רכישות במהלך המסחר בבורסה בעסקאות לא מתואמות - בכפוף להוראות כל דין, החברה תפרסם לפחות יום מסחר אחד טרם ביצוע הרכישה דוח מיידי על כוונתה לבצע רכישת אגרות חוב במהלך המסחר בבורסה. ההודעה תכלול פירוט של ההיקף המקסימאלי הכספי שהחברה מתעתדת לרכוש; (ב) רכישת אגרות החוב כאמור תבוצע באופן שוויוני בין שלושת הסדרות, פרט-ראטה בין הסדרות כאשר הסכום המיועד לצורך רכישת אגרות החוב כאמור יחולק בין שלושת הסדרות בהתאם ליחס יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות, כפי שיהיה באותו מועד, והמחיר בו תציע החברה לרכוש אגרות חוב מכל סדרה יהיה ביחס לאגרות החוב מסדרה א' ומסדרה ב', בשיעור סטייה זהה ממחיר הסגירה של אגרות החוב מאותה סדרה ביום המסחר הקודם למועד פרסום הדוח המיידי על הכוונה לביצוע הרכישה או מועד פרסום הצעת הרכש, לפי העניין, וביחס לאגרות החוב בפולין, בשיעור

- סטייה זהה לשיעור האמור לעיל, אך ביחס לערך הפארי של אגרות החוב שבפולין. הוראות סעיף 3.1 זה, יחולו גם על רכישות אגרות החוב המבוצעות על ידי חברה בת של החברה, בשינויים המחויבים.
- 3.2. אגרות החוב שיירכשו על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש.
- 3.3. חברה בת של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), קרובו, תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן - "מחזיק קשור") רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת, בכפוף לכל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החוקים ההולנדים בדבר ניצול שוק (market abuse), בבורסה ומחוצה לה, אגרות חוב מסדרת אגרות החוב. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, לא תמחקנה מהמסחר בבורסה, ותהינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה ב'). אגרות חוב אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור כאמור לא יובאו במניין לצורך קביעת קיומו של מנין חוקי באסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב מכוח שטר נאמנות זה, ואגרות החוב המוחזקות בידי המחזיק הקשור לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות כלליות כאמור, וזאת כל עוד תוחזקנה אגרות החוב על ידי המחזיק הקשור.
- 3.4. אין באמור בסעיף 3 זה לעיל כשלעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לקנות אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

#### 4. התחייבויות החברה

- 4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם במועדים הקבועים לכך את הקרן, הריבית ותוספת הריבית והפרשי ההצמדה (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתהיה, בהתאם להוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. חל מועד הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב') או המועד הנקוב לתשלום כלשהו של הריבית, ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד הפירעון או המועד של אותו תשלום ליום העסקים הבא מיד אחריו ולא תשולם ריבית בגין דחייה זו.
- 4.2. התחייבות שלא ליצור שעבודים (שעבוד שלילי)

החברה מתחייבת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 4 זה וסעיף 7א להלן ובנוסף להן, לרבות בכל הנוגע להוראות סעיף 4.6 להלן (שמירה על יתרת מזומנים מינימאלית), כי החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, היא לא תיצור שעבוד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כערובה אחרת (ביחד: "שעבוד"), על נכס נדל"ן, המוחזק על ידה במישרין או בעקיפין.

על אף האמור לעיל, החברה וחברות הבת תהיינה רשאיות לשעבד נכס נדל"ן המוחזק על ידן, במקרים הבאים:

#### 4.2.1. שעבוד אשר נרשם על ידי חברה בת

4.2.1.1. שעבוד הנרשם בגין נטילת חוב פיננסי חדש אשר נועד אך ורק לצורכי רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן המשועבד על ידי אותה חברת בת (בכפוף להוראות סעיף 4.3 להלן) והשעבוד האמור יבטיח אך ורק את החוב הפיננסי החדש שניטל לרכישת אותו הנכס או לפיתוחו, לפי העניין; על אף האמור, חברות בנות תהיינה רשאיות לרשום שעבוד על קרקע לטובת השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן לפי סעיף 4.3.1 להלן (ולא לרכישת נכס חדש) המוחזק על ידי החברה ו/או חברות בנות אחרות שלה (להלן: "שעבוד צולב") ובלבד שסך השעבודים הצולבים אשר הועמדו החל ממועד הקפאת התשלומים, כפי שיהיו בכל נקודת זמן לאחר מכן, יחולו ביחס לקרקעות בשווי מצטבר של הקבוצה בכללותה, שלא יעלה על 35 מיליון אירו (לפי שווי הקרקעות בספרי החברה) ("סך השעבודים הצולבים") ואולם במסגרת סך השעבודים הצולבים לא יכללו קרקעות אשר השעבודים עליהן נרשמו לפני מועד הקפאת התשלומים (לרבות אם נרשמו מחדש לאחר מכן במסגרת מחזור חוב פיננסי).

4.2.1.2. החוב הפיננסי החדש הינו במסגרת החלפת חוב פיננסי קיים בחוב פיננסי חדש - "refinancing", ביחס לנכס המשועבד עובר לנטילת החוב הפיננסי החדש, לרבות הגדלת סכום האשראי בגין אותו נכס (על החלק של הגדלת סכום האשראי יחולו הוראות סעיף 2א7 להלן).

4.2.1.3. שעבוד הנרשם ביחס להחזקות חברת בת בתאגיד בשליטתה, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי אותו תאגיד, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

4.2.1.4. שעבוד הנרשם לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש שלא לצורכי רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן המשועבד, בכפוף לכך שלפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לביצוע פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 7א להלן.

#### 4.2.2. שעבוד הנרשם על ידי החברה

שעבוד הנרשם ביחס להחזקות החברה בחברה בת, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי אותה חברה בת ו/או תאגידיים בשליטתה, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, רשימת נכסי הנדליין המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים הינה כמפורט **בנספח 4.2** לשטר נאמנות זה.

#### 4.3. מגבלות ביחס לנטילת חוב פיננסי

בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 4.5.א. להלן) כי החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, היא לא תיטול חוב פיננסי חדש (כולל בדרך של החלפת חוב פיננסי קיים של החברה בחוב פיננסי חדש – "refinancing"), אלא בהתקיים אחד מן הסעיפים המפורטים להלן:

4.3.1. החוב הפיננסי החדש נועד להשקעת כספים לפיתוח נכס נדליין המוחזק על ידי החברה ו/או חברות בנות שלה, ובלבד ש: (א) ההשקעה תיעשה לפי יחס LTC שלא יפחת מ-50% (ובמקרה בו יכנס, במישרין או בעקיפין, לפרויקט קיים כאמור, שותף, אשר יהיה זכאי בתמורה לכסף או שווה כסף (למעט כנגד קיזוז חוב) לפחות ל-20% מהזכויות בפרויקט, במישרין או בעקיפין, אזי יפחת יחס ה-LTC בגין אותו פרויקט ליחס שלא יפחת מ-40%); (ב) החוב ניטל על ידי החברה הרלוונטית בעלת הנכס או על ידי חברה אחרת בקבוצה כאמור בסעיף 4.2.1.1 לעיל ו-(ג) וזאת בכפוף לעמידה בדרישת יתרת קופת המזומנים המינימאלית כמפורט בסעיף 4.7 להלן; או

4.3.2. החוב הפיננסי החדש הניטל על ידי החברה הרלוונטית נועד לרכישת נכסי נדליין חדשים על ידי החברה הרלוונטית וזאת בכפוף לעמידה בדרישת יתרת קופת המזומנים המינימאלית כמפורט בסעיף 4.7 להלן; או

4.3.3. לפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לצורך פדיון מוקדם של שלושת הסדרות, בהתאם להוראות סעיף 7.א. להלן. יובהר, למען הסר כל ספק, כי החברה ו/או החברות הבנות רשאיות לבצע מחזור חוב (refinancing) גם אם כתוצאה מכך לא נבע תזרים מזומנים נטו.

על אף כל האמור בסעיף 4.3 זה, במקרה של ביצוע ההזרמה ההונית הנוספת לא יחולו הוראות סעיף 4.3 זה על השקעות בסכום מצטבר עד לגובה סכום ההזרמה ההונית הנוספת.

במקרה של נטילת חוב פיננסי חדש על ידי חברה בת, יחולו הוראות סעיף 7.א.2 להלן בקשר להעברת תזרים המזומנים נטו מחברת הבת לחברה לצורך פדיון מוקדם של אגרות החוב הוראות הסעיף האמור.

החברה מצהירה, בקשר עם האמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, כי החל ממועד הקפאת התשלומים ועד למועד הקובע לא בוצעה על ידי החברה ו/או על ידי חברה בת שלה כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל.

#### 4.4. חלוקה

4.4.1. החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או כל חלוקה אחרת על פי הדין ההולנדי החל (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקה") אך ורק בכפוף לעמידת החברה בתנאים המצטברים הבאים:

4.4.1.1. לפחות 75% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) כפי שהינה במועד הקובע, נפרעה עד לאותו מועד. לצורך בחינה זו, לא יראו בפירעון אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר המועד הקובע כאגרות חוב שנפרעו.

4.4.1.2. יחס הכיסוי (כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר נאמנות זה) על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה במועד אישור החלוקה יעמוד (בהנחה של ביצוע החלוקה) על לפחות 150%.

4.4.2. על אף האמור בסעיף 4.4.1 לעיל, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ללא קיום התנאים שבסעיף 4.4.1 לעיל ובלבד שחלוקה כאמור אושרה באסיפה של נושי התוכנית ברוב של לפחות 67% מיתרת החוב המוחזק על ידי הנושים המצביעים באסיפת הנושים, בהתאם לאמור בסעיף 38 לנספח ב' לשטר זה להלן.

4.4.3. על אף כל האמור בסעיף 4.4 זה, במקרה שבו תבוצע ההזרמה ההונית הנוספת, החברה תהא רשאית לאחר חלוף לפחות שנה ממועד ההזרמה ההונית הנוספת לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באופן חד פעמי או במספר חלוקות, בסכום השווה במצטבר לעד מחצית (עד 50%) מסכום ההזרמה ההונית הנוספת, והכל בכפוף להוראות הדין.

במקרה של חלוקה על פי סעיף 4.4 לעיל, תכלול החברה בדוחות הכספיים הראשונים שלה שיתפרסמו לאחר חלוקה כאמור התייחסות לעמידת החלוקה האמורה בהוראות סעיף 4.4 זה (לפי העניין).

#### 4.5. הוצאות החברה

החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת שהיקף הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בהתייחס להיקף פעילותה הנוכחית של החברה, לא יעלה על סך שנתי של 7.5 מיליון אירו.

4.6. החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), כי היה ויחס הכיסוי ירד אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי, אזי במהלך התקופה שתחילתה במועד בדיקת יחס הכיסוי בו נוצרה הירידה לראשונה מיחס הכיסוי המינימאלי וכל עוד לא חזר יחס הכיסוי בחזרה אל שיעור יחס הכיסוי המינימאלי,

החברה וכל אחת מחברות הבת של החברה לא תבצענה את כל אחד מהבאים: (א) מכירה, במישרין או בעקיפין, של נכס נדל"ן כלשהו שבבעלותן ואולם האמור לא יחול ביחס להשלמת מכירת נכסים וזכויות אשר לגביה התקשרה החברה בהתקשרות מחייבת קודם למועד הבדיקה כאמור; או (ב) השקעות בנכס נדל"ן חדש; או (ג) השקעת כספים בפרויקטים קיימים בחברה או בחברת בת במועד הבדיקה כאמור, בשיעור העולה על 20% מעלות ההקמה של פרויקטים כאמור (כפי שאושרה על ידי הבנק המלווה את הפרויקטים), ובכפוף לעמידתה ביחס LTC כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.7. החברה מתחייבת בזאת, כי החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, ביצוע הזרמות כספים בגין השקעות בנכסי נדל"ן קיימים או חדשים, לרבות לצורך פיתוח ו/או רכישה, ייעשה בכפוף לכך שיתרת המזומנים ושווה מזומנים (שניתן לכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בסעיפים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים וכן פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן ארוך (להלן יחדיו: "שווי מזומנים נוספים") ובלבד ששווי המזומנים הנוספים ניתנים למימוש למזומן באופן מיידי וללא מגבלה בחברה ובחברות הבנות), תכיל במועד ביצוע הזרמת הכספים בגין השקעות אלו סכום השווה לפחות ל-: (i) הוצאות הנהלה וכלליות בהיקף הנדרש, להערכת הנהלת החברה, לתקופה של 6 חודשים קדימה (ובמקרה שקודם לכך בוצעה ההזרמה ההוגנת הנוספת – 3 חודשים קדימה) ("תקופת ההגנה"); בתוספת (ii) הוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות החוב בפולין לתקופת ההגנה; ובניכוי (iii) סכומי תקבולים לקבל על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה, בגין עסקאות אשר נחתמו על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה ובוצעה לגביהן השלמה (closing) ואשר להערכת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה לקבלתם במהלך תקופת ההגנה.

לאחר שהחברה תפרע קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח, לא כולל הפרשי הצמדה (ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון) ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 305,000,000 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יוקטן סכום הרזרבה כפי שחושב לעיל ב-50%.

4.8. החברה מתחייבת לפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים שנתיים וזאת לא יאוחר מחלוף שלושה (3) חודשים קלנדריים מתום כל שנה קלנדרית, וכן, מעבר למחויב בדין, החברה מתחייבת כי במהלך התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד הפירעון הסופי, היא תפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים סקורים על בסיס רבעוני, וזאת לא יאוחר מחלוף חודשיים מתום כל אחד משלושת הרבעונים הקלנדריים הראשונים בכל שנה. החברה תכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים דיווח מפורט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיפים 4.1 עד 4.7 לעיל (כולל) וכן בסעיפים 4.7, וביצוע פדיונות מוקדמים על פי הוראות סעיף 2.7. להלן.

לא יאוחר מחלוף 14 ימים לאחר ביצוע כל פעולה הקבועה בסעיף 4 זה לעיל ו-4ב' להלן, בין על ידי החברה ובין על ידי חברות הבת של החברה (בין אם יצירת שעבודים, נטילת חוב פיננסי לרבות בדרך של מימון מחדש, ביצוע חלוקה וכדומה) אשר תזרים המזומנים נטו הנוצר בגינה עולה על סך של שני (2) מיליון אירו, תמסור החברה לנאמן, אישור חתום על ידי המנהל הכללי של החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה או חברת הבת הרלוונטית (לפי העניין) בהוראות הקבועות בסעיף 4 זה לעיל ו-4ב' להלן, ביחס לפעולה הרלוונטית, בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן, ככל שיידרשו. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

לעניין התחייבויות המתייחסות לחברה ו/או לחברות הבת הכלולות בשטר זה ובנספח לו, יובהר כי אין לנאמן יכולת לפקח ו/או לוודא ו/או לבקר אחר אופן קיום ההתחייבויות על ידי החברות הבנות וכי הוא יסתמך על אישורים שתמסור לו החברה ועל דיווחי החברה בדוחותיה הכספיים כמפורט בסעיף זה מבלי שיוכל לבצע בדיקות עצמאיות מטעמו.

4.10. כן מתחייבת החברה (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), כי החל ממועד התחילה ועד למועד הקובע וכן החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי לא בוצעה כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בשטר נאמנות זה ולא תבוצע כל פעולה שאינה מותרת על פי האמור בשטר נאמנות זה.

#### 4.4. הקצאת מניות החברה ואגרות חוב למחזיקי אגרות החוב

בכפוף לכניסתו של שטר נאמנות זה לתוקפו, יהיו זכאים כל מי שהינם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') במועד הקובע, כל אחד על פי חלקו היחסי (פרו-ראטה) ביחס לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), להקצאת מניות ואגרות חוב כדלהלן:

##### (1) הקצאת מניות

בתמורה לתשלום לחברה של 0.01 אירו למניה (לפי השער אירו/שקל ביום שקדם להקצאה) תוקצה לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') (למעט לחברת הבת בגין אגרות חוב המוחזקות על ידה), כמות כוללת של מניות החברה המייצגת, (לאחר הקצאתן והקצאת המניות הנוספות כמפורט להלן ואף ליתר הסדרות ולמען הסר ספק אף לאחר הנפקת הזכויות), 9.2197% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה ("המניות המוקצות") וכן כמות נוספת של מניות בחברה אשר תוקצה לידי הנאמן בנאמנות בעבור מחזיקי אגרות החוב, שתחושב כתוצאה של חלוקת (א) מספר מניות השווה ל-1% מכמות המניות המוקצות בהנחה של היענות מלאה להנפקת הזכויות ב- (ב) מחיר למניה בהנפקת הזכויות פחות 0.01 אירו (להלן: "המניות הנוספות"). "הנפקת הזכויות" משמעה ההנפקה באמצעותה תבוצע ההזרמה ההוגנית. לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע, תפרסם החברה דיווח מיידי אודות סך המניות המוקצות בפועל לפי החישוב דלעיל.

המניות המוקצות והמניות הנוספות תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות מניות החברה שתהיינה קיימות באותה עת בחברה.

מחזיק אגרות חוב לא יהיה זכאי להקצאה של שברי מניות וכמות המניות לה יהיה זכאי כל מחזיק כאמור תעוגל כלפי מטה למספר השלם הקרוב ביותר. היה וכתוצאה מן ההקצאה ייווצרו מניות שלא יוקצו בפועל (כשברי מניות) אזי הם יבוטלו על ידי החברה.

## (2) הקצאת אגרות חוב

כמות כוללת של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בגין סכום הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב') (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) הנצברת ומתווספת לקרן אגרות חוב (סדרה ב') החל מיום 1.1.2014, ללא תמורה. לצורך חישוב הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות, נלקח בחשבון סך הפרשי ההצמדה החלים על אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 בדצמבר 2013. לפיכך, כתוצאה מן ההקצאה האמורה, הקרן של אגרות חוב (סדרה ב') תגדל בסך של 13,727,951 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ב') ("אגרות החוב הנוספות").

בנוסף לאגרות החוב הנוספות יוקצו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אגרות חוב מסדרה א', בהתאם לאותו מנגנון חישוב, בהתאמות המחויבות. ביחס למחזיקי אגרות החוב בפולין תטופל הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין באופן כאמור בהגדרת הריבית הנדחית בגין אגרות החוב בפולין בסעיף 1.6 לעיל ובהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 4א(2) זה, בשינויים המחוייבים.

תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אשר הונפקו עובר למועד שטר זה. אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות שתוקצינה כאמור, תהווה, החל ממועד הקצאתן ובתוקף מיום 1.1.2014, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור. מובהר, כי מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה, לא יהיו זכאים לתשלומי ריבית ו/או קרן בגין אגרות החוב הנוספות, אשר המועד הקובע לתשלומם חל לפני מועד הנפקתן של אגרות החוב הנוספות. מחזיק אגרות חוב לא יהיה זכאי להקצאה של שברי אגרות חוב (סדרה ב') וכמות אגרות החוב לה יהיה זכאי כל מחזיק כאמור תעוגל כלפי מטה למספר השלם הקרוב ביותר. היה וכתוצאה מן ההקצאה ייווצרו אגרות חוב שלא יוקצו בפועל (כשברי מניות) אזי הם יבוטלו על ידי החברה.

הקצאת המניות המוקצות, המניות הנוספות ואגרות החוב הנוספות תבוצע על ידי החברה בסמוך לאחר המועד הקובע ובמועד אשר יתואם עם הבורסה בתל אביב ("מועד ההקצאה").

## 4. מימוש נכסים

ב(1) בכפוף למגבלות הקבועות בשטר נאמנות זה, החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה, רשאיות, מעת לעת, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה, זכויותיה ורכושה או כל חלק מהם ("דיספוזיציה"), ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או הסכמת מחזיקי אגרות החוב.



ב4(2) על אף האמור בסעיף ב4(1) לעיל, ביחס לארבעת הקניונים (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל) יחולו ההוראות הבאות:

(i) החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה לא תהיינה רשאיות לבצע דיספוזיציה, במישרין או בעקיפין, במי מארבעת הקניונים או לבצע מחזור חוב (re-financing) ביחס לכל אחד מהם (להלן בסעיף זה: "אירוע") אלא בכפוף לכך שתזרים המזומנים נטו מאירוע בקשר עם ארבעת הקניונים לא יפחת מסך מצטבר של שבעים (70) מיליון אירו.

(ii) במקרה בו האירוע חל אך ורק ביחס לחלק מארבעת הקניונים (דהיינו, אינו חל ביחס לארבעת הקניונים יחדיו), אזי החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה תוכל לבצע את האירוע בכפוף לכך שתזרים המזומנים נטו מהאירוע או תזרים המזומנים נטו מהאירוע בתוספת תזרים המזומנים נטו מאירועים קודמים של מי מארבעת הקניונים (ככל שהיו עד לאותו מועד), לפי העניין, ובתוספת עודף השווי הנטו של יתרת הקניונים (כהגדרת מונחים אלו להלן), לא יפחת מסך מצטבר של שבעים (70) מיליון אירו.

לעניין סעיף זה:

"עודף השווי נטו" – שווי הנכס על פי הערכת שווי עדכנית שבידי החברה בניכוי יתרת החובות הפיננסיים שיש לחברת הבת המחזיקה את הנכס האמור לאותו מועד.

"יתרת הקניונים" – הקניונים הנותרים מתוך ארבעת הקניונים, אשר טרם נמכרו עד למועד האירוע האחרון או במסגרתו. מובהר, כי במקרה של מכירת חלק מהזכויות באחד מן הקניונים האמורים (אשר על תזרים המזומנים נטו בגינה יחולו הוראות סעיף 7'א' להלן), אזי הזכויות שלא נמכרו בקניון האמור תיוספנה לעודף השווי נטו של הקניונים הנותרים שטרם נמכרו, לצורך חישוב העמידה בסך המצטבר של שבעים מיליון אירו.

#### ג4. הפקדת כרית במזומן

במועד הקובע, תפקיד החברה בידי הנאמן, בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לעיל), סך של עשרים וחמישה אלף (25,000) ש"ח במזומן (להלן: "הסכום המופקד"), אשר יוחזק בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב וישמש ככרית/מקדמה אך ורק לצורך כיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם מקרה של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה ב'). במועד הפירעון הסופי, ישיב הנאמן את הסכום המופקד כאמור (ככל שלא נוצל לייעוד שלו) לידי החברה. הסכום המופקד יהווה משכון מופקד.

#### 5. בטחונות

5.1. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

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, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, 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 מהמועד הקובע ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.2. בכפוף להוראות סעיף 4 לעיל, החברה והחברות הבנות של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

#### א.5. התחייבות חברות בנות

עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 להלן), כל אחת מן החברות בנות במועד שטר זה כמפורט ברשימה המצורפת לשטר זה **כנספח 5א**, תחתום על אישור בנוסח המצ"ב **כנספח 1א5** לשטר נאמנות זה, לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה היא מתחייבת לפעול בהתאם להתחייבויות החלות עליה מכוח סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.4, 5.2 ו-7א(2) לשטר נאמנות זה. החברה תעביר לנאמן את כל האישורים החתומים על ידי החברות הבנות (כולל שמות בחותמים בשם כל חברת בת) יחד עם אישורה של החברה כי אלו כל החברות הבנות וכי אישורי חברות הבת נחתמו על ידי מורשי החתימה של חברות הבת (להלן: "התחייבויות חברות הבת"). יובהר כי לנאמן אין דרך לוודא כי הרשימה המצורפת כנספח 5א לשטר זה כוללת את כל החברות הבנות ו/או כי הם נחתמו כדין ועל ידי הגורמים המוסמכים לחייב אותן והוא יסתמך על אישור החברה לעניין זה.

החברה מתחייבת כי לאחר המועד הקובע כל חברה בת חדשה שתוקם תתחייב לפעול בהתאם להתחייבויות חברות הבת ואישור כאמור מיד לאחר חתימתו יועבר על ידי החברה לנאמן.

**החברה תאשר לנאמן כי האישורים האמורים לעיל נחתמו בידי מורשי החתימה של כל אחת מן החברות הבנות. מובהר, כי החברה לא תהיה מחויבת להמציא לנאמן אישורי עורכי דין או כל אישור אחר בנוגע לחתימות מורשי החתימה של החברות הבנות מעבר לאמור לעיל.**

#### 6. דרגת אגרות החוב

אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה, פרי פסו, בינן לבינן עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

#### 7. זכות להעמדה לפירעון מיידי

7.1. בקרות אחת או יותר מן העילות המפורטות להלן, יהיה הנאמן וכן מחזיקי אגרות החוב, רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כולה או חלקה, ויחולו הוראות סעיף 7.2 להלן, לפי העניין:

7.1.1. אם אגרות החוב לא נפרעו במועדן או אם החברה לא קיימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת מחזיקי אגרות החוב.

7.1.2. אם נתמנה לחברה מפרק זמני על ידי בית משפט או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום 45 ימים מיום תחילתו, או אם תתקבל בחברה החלטה בת תוקף לפירוק החברה (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, וכן במקרה בו נתמנה לחברה מפרק קבוע או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

7.1.3. אם יקרה אחד מהמקרים המנויים להלן, ויהיה בכך משום סכנה לזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב:

(א) בעלי שעבודים על רכוש החברה יממשו את השעבודים שיש להם על נכסים מהותיים של החברה.

(ב) יוטל עיקול על נכסים מהותיים של החברה והעיקול לא יוסר עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום הטלתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם פעולות כאמור שבוצעו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ג) תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים של החברה והפעולה לא תבוטל עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם פעולות כאמור שבוצעו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ד) ימונה כונס לנכסים מהותיים של החברה והמינוי לא יבוטל עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום תחילתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

(ה) תוגש לבית המשפט בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי סעיף מקביל בדין אחר החל על החברה, כנגד החברה והבקשה כאמור לא תבוטל תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום תחילתו. על אף האמור לעיל, לא תחול תקופת ריפוי כלשהי בקשר עם בקשות ו/או צווים כאמור שניתנו לבקשת החברה ו/או בהסכמתה.

## אגרות חוב (סדרה ב')

"נכסים מהותיים של החברה" משמעם: נכסים, אחד או יותר, ששוויים הנכסי נטו (עלות בספרים בניכוי החוב הישיר בגינם) עולה על 25% מההון העצמי של החברה, או על 25% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

לעניין סעיפים קטנים (א) עד (ד) בסעיף 7.1.3 לעיל – לרבות חברות בנות של החברה.

7.1.4. החברה לא פרסמה דוח כספי, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

7.1.5. בהתאם לדוחות כספיים שפרסמו בהם נמצא כי יחס הכיסוי ירד אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי (להלן: "מועד הבדיקה הראשון") ולא עלה בחזרה אל יחס הכיסוי המינימאלי במשך שני מועדי בדיקה רצופים (כהגדרת המונח בנספח ד' לשטר זה) לאחר מועד הבדיקה הראשון, הכל בהתאם להתחייבות בהתאם לאמור בנספח ד' לשטר נאמנות זה.

7.1.6. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד הקפאת ההליכים (לרבות בתקופה שבין מועד הקפאת ההליכים לבין המועד הקובע), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

7.1.7. אגרות החוב נמחקו מן המסחר בבורסה.

7.1.8. החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או קיים חשש מהותי כי תפסיק את תשלומיה ו/או תחדל להמשיך בעסקיה ו/או תתעתד לחדול מלהמשיך בעסקיה ו/או סביר כי תחדל מלנהל את עסקיה.

7.1.9. החברה הפרה איזו מבין התחייבויותיה כאמור בסעיפים 2.4, 2.5, 2.6, 3, 4, 4א, 4ב ו-7א לשטר נאמנות זה.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו יחולו ההוראות הבאות:

7.2.1. (1) בקרות איזה מהאירועים שבסעיפים 7.1.1 עד 7.1.9 (כולל) לעיל, הנאמן יהיה חייב, ומחזיקים כאמור בסעיף 2 לנספח ב' לשטר הנאמנות יהיו רשאים לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מייד של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.2.2. מועד כינוסה של אסיפה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל יהא לא מוקדם משבעה 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).

7.2.3. החלטת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.4. על אף כל האמור לעיל, הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.

7.2.5. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתם של הנאמן או המחזיקים להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.2.4 לעיל.

7.2.6. נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 7.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה.

7.2.7. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מיד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 22 להלן.

7.2.8. 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 זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

בכל עת עד למועד הפירעון הסופי, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), ו/או של הריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) שנצברו עד למועד הפדיון המוקדם, כקבוע בתנאי אגרות החוב, ואשר טרם נפרעו.

#### 2.א.7 פדיון מוקדם חובה עקב "אירוע מימוש"

(I) על אף האמור בסעיף 1.א.7 לעיל, ובכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה, בקרות "אירוע מימוש" (כהגדרת מונח זה להלן), החל מיום 15 במאי 2014 ועד למועד הפירעון הסופי, שכתוצאה ממנו נבע תזרים מזומנים נטו חיובי ("תמורת המימוש נטו"), החברה תהא מחויבת לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, (שלא על דרך רכישת אגרות חוב), של קרן וריבית של אגרות חוב משלושת הסדרות והפרשי הצמדה על כל אלה, בסכום שיקבע לפי אחת משתי החלופות הקבועות להלן (להלן: "הסכום המיועד לפדיון מוקדם") ובלבד שהסכום המיועד לפדיון המוקדם שיצטבר כתוצאה מאירוע אחד או יותר יהיה גבוה מסך של שני (2) מיליון אירו (להלן: "הסך המינימלי") ובמקרה בו הסך המצטבר הינו נמוך מן הסך המינימאלי הוא ישולם במסגרת פדיון מוקדם עתידי לאחר שהסך המצטבר בפיקדון בצירוף התמורה מאירועי מימוש נוספים יעבור את הסך המינימאלי של שני מיליון אירו והוא ישולם לשלושת הסדרות בהתאם למפורט להלן. בתוך 5 ימי עסקים מקרות אירוע מימוש תפרסם החברה דיווח על אירוע המימוש (ובלבד שתמורת המימוש נטו בגינו עולה על הסך המינימאלי) והסכומים אשר עתידיים להתקבל בידיה בגין אירוע המימוש.

סכומי הפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), ייזקפו כאמור בסעיף 7.א.7 להלן.

**חלוקת סכומי תמורת המימוש נטו במסגרת הפדיון המוקדם של שלושת הסדרות תבוצע בהתאם לאמור להלן:**

#### (1) בכל הנוגע לאירוע מימוש שלא קשור בארבעת הקניונים (כולם או חלקם) -

(א) סך השווה ל- 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ישולם מתוך תמורת המימוש נטו (כהגדרתה לעיל), ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה בהתאם לגובה הריבית שנצברה, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית כאמור, בגין כל אחת מהסדרות (בסעיף זה: "יחס הריביות"), ואולם החברה תהא רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הסך האמור בס"ק (1)(א) זה או כל חלק ממנו לא ישולם מתוך תמורת המימוש נטו אלא ממקורותיה (לרבות החלק הנוותר בידי החברה על פי ס"ק (1)(ג) להלן ובמקרה כאמור לא ינוכה סך זה או חלקו (לפי העניין) כאמור בס"ק (1)(ג) להלן; יובהר כי היה ולא יהיה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, יחולק סכום תמורת

המימוש נטו פרו רטה בין שלושת הסדרות בהתאם לגובה הריבית שנצברה, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית כאמור, בגין כל אחת מהסדרות.

(ב) סך השווה ליתרת 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ישולם ממקורותיה העצמיים של החברה (לרבות, החלק הנוטר בידי החברה על פי ס"ק (1)(ג) להלן) ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס הריביות; יובהר כי היה ולא היה ולא יהיה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע 50% מהריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, ישולם ממקורותיה העצמיים של החברה, כאמור, סך השווה לתמורת המימוש נטו, פרו רטה בין הסדרות לפי יחס הריביות.

(ג) יתרת תמורת המימוש נטו, קרי תמורת המימוש נטו (כהגדרתה לעיל) בניכוי סכום הריבית והפרשי הצמדה עליה שישולמו ממנה כאמור בס"ק (1)(א) לעיל ("יתרת תמורת המימוש נטו"), ככל שיתרה זו חיובית, תחולק באופן שסך השווה ל 75% (שיעור זה יהיה כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 2א7. (III) להלן - "שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם") מיתרת תמורת המימוש נטו, ישמש לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב משלוש הסדרות והפרשי הצמדה עליה, ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה על-פי יחס יתרת החוב הנדחה, ובהתאם למנגנון המפורט בס"ק (3) להלן ואילו הסך הנוטר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

**(2) בכל הנוגע לאירוע הקשור במימוש ארבעת הקניונים (כולם או חלקם) -**

(א) ראשית, מתוך תמורת המימוש נטו תשולם הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, ויחולק בין שלוש הסדרות בהתאם ליחס הריביות; ואולם החברה תהא רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הסך האמור בס"ק (2)(א) זה או כל חלק ממנו לא ישולם מתוך תמורת המימוש נטו אלא ממקורותיה לרבות החלק הנוטר בידי החברה על פי ס"ק (2)(ב) להלן ובמקרה כאמור לא ינוכה סך זה או חלקו (לפי העניין) כאמור בס"ק (2)(ב) להלן. יובהר כי היה ולא היה די בתמורת המימוש נטו כדי לפרוע את הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית, וכל זאת בגין שלוש הסדרות על פי תנאיהן, יחולק סכום תמורת המימוש נטו פרו רטה בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס הריביות.

(ב) יתרת תמורת המימוש נטו, קרי תמורת המימוש נטו בניכוי סכום הריבית והפרשי הצמדה עליה שישולמו ממנה כאמור בס"ק (2)(א) לעיל ("יתרת תמורת המימוש נטו"), ככל שיתרה זו חיובית, תחולק באופן שסך השווה למכפלת שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם (כהגדרתו לעיל) ביתרת תמורת המימוש נטו, - ישמש לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב משלוש הסדרות והפרשי הצמדה עליה ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה לפי יחס יתרת החוב הנדחה, ובהתאם

לאמור בסעיף קטן "3" להלן, ואילו הסך הנוטר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

**(3)** מובהר כי בכל הנוגע לפירעונות יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלוש הסדרות במקרה של פידיון חובה עקב אירוע מימוש, כאמור לעיל, יהא הסך שיוקצה לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') על פי סעיפים קטנים (1)(ג) או 2(ב) לעיל, לפי העניין, על-פי יחס יתרת החוב הנדחה.

על אף כל האמור, סעיף זה לא יחול על תזרים מזומנים הנובע מפרויקט קוראגון.

פדיון מוקדם יתבצע, ככל שיידרש, בתוך רבעון מהמועד בו התקבל הסכום המיועד לפדיון מוקדם בידי החברה או הצטבר לסך המינימלי, לפי העניין, ולא יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי (כל זאת בכפוף ליתר הוראות סעיף 7א'2 זה).

**(II)** החברה מתחייבת בזאת, לבצע כל פעולה הנדרשת, באופן סביר, כדי לגרום לכך שבמקרה בו תזרים המזומנים נטו התקבל אצל חברת הבת, חברת הבת תעביר את תזרים המזומנים נטו לידי החברה ויחול האמור להלן:

(א) העברה כאמור תבוצע לא יאוחר מחלוף 14 יום מהמועד בו התקבל תזרים המזומנים נטו בחברת הבת הרלוונטית, וזאת אלא אם קיימות מגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות אחרות ו/או מגבלות שאינן בשליטת החברה או חברת הבת הרלוונטית, אשר אינן מאפשרות העברה תוך פרק הזמן האמור ובמקרה זה תפעל החברה כמיטב יכולתה להסרת המגבלה ולהעברת הסכום אליה במועד הראשון בו תוסר המגבלה כאמור. (ב) במהלך התקופה שבין מועד קבלת תזרים המזומנים נטו בידי חברת הבת לבין מועד העברתו לידי החברה, לא ייעשה שימוש בסכום זה על ידי חברת הבת והסכום יופקד בפיקדונות כספיים סולידיים. (ג) במידה והכספים לא הועברו לחברה תוך 14 יום מהמועד בו התקבל תזרים המזומנים נטו בחברת הבת הרלוונטית כתוצאה ממגבלות שאינן בשליטת החברה או חברת הבת הרלוונטית, ביום שיועברו כספים אלו לחברה הם ישמשו רק לתשלומי קרן.

לעניין סעיף זה:

"**אירוע מימוש**" - כל אחד מן האירועים הבאים: (i) דיספוזיציה של נכס נדל"ן של החברה או של נכס נדל"ן של חברה בת; או (ii) נטילת חוב פיננסי חדש על ידי החברה או חברה בת למעט נטילת חוב פיננסי חדש לצורכי רכישה, ו/או השקעה ו/או פיתוח של נכס נדל"ן; או (iii) מימון מחדש (refinancing) של נכס נדל"ן, למעט לצורך השקעה ו/או פיתוח של נכס נדל"ן.

"**תזרים המזומנים נטו**", "**חוב פיננסי**", "**דיספוזיציה**" - כהגדרת מונחים אלו בסעיף 1.6 לעיל.



## אגרות חוב (סדרה ב')

(III) שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם (כהגדרת מונח זה בס"ק (I)(1)(ג) לעיל) יקטן במקרה בו יתקיימו במצטבר האירועים הבאים:

(1) בוצעה ההזרמה ההונית הנוספת (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל); ו-(2) בוצע פירעון חלקי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) כפי שהינה במועד הקובע, בין בדרך של פירעון על פי סעיף 2 לעיל, בין בדרך של פדיון מוקדם של אגרות חוב או פירעון ובין בדרך של רכישת אגרות חוב על פי סעיף 3.1 לעיל, וזאת בהתאם לשיעורים המפורטים כדלקמן:

שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם	% פירעון של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות הנוכחית (מבלי לקחת בחשבון פירעון אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר המועד הקובע)
60%	50%
50%	60%

3.א.7 החברה תמסור לנאמן הודעה מראש בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור בסעיף 7א. מועד ביצוע הפדיון המוקדם ייקבע על ידי החברה בתיאום עם הבורסה ובהתאם להוראות והנחיות הבורסה. ההודעה על הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי של החברה לפחות 17 ימים אך לא יותר מ-45 ימים לפני מועד הפדיון המוקדם, ויפורטו בה, ככל שרלוונטי: (א) סכום הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שייפדו בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם וסכום הפדיון המוקדם; (ב) המועד הקובע לזכאות לפדיון המוקדם שיהיה 12 יום לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; (ג) מועד התשלום; (ד) הפרשי הצמדה (ככל שישנם) בגין הערך הנקוב ובגין הריבית שייפרעו כאמור; (ה) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (ו) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (ז) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (ח) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (ט) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (י) פירוט בדבר חישוב חלוקת סכום הפדיון המוקדם בין שלושת הסדרות; ו-(יא) לוח הסילוקין המעודכן לאגרות החוב. החברה תהא רשאית לפרסם את הנתונים המפורטים בסעיפים א-ה, ללא הצמדה למדד, ובלבד שבפועל הפדיון המוקדם יבוצע בכפוף להצמדה למדד, כמפורט בתוספת הראשונה לשטר זה.

לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

## אגרות חוב (סדרה ב')

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.

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

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

4.א.7 אגרות חוב אשר ייפדו במסגרת הפדיון המוקדם כאמור לעיל תימחקנה מהמסחר בבורסה, תתבטלנה ותהיינה חסרות כל תוקף ונפקות ולא תקנינה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם זכויות כלשהן.

5.א.7 פדיון מוקדם חלקי או מלא על פי סעיף זה יבוצע על פי הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנפדות במועד הפדיון המוקדם, ולא יהיה כפוף לתשלום עלות, פיצוי או קנס כלשהו. למען הסר ספק, הפדיון המוקדם כאמור לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו בפדיון מוקדם חלקי או מלא כאמור, את הזכות לתשלום ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

לעניין סעיף 7א. זה:

"הערך ההתחייבותי": סכום היתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב ושל הריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם) שנצברו עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב, ואשר טרם נפרעו.

6.א.7 הסכום המשולם על ידי החברה במסגרת פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב כאמור, ישולם לכל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), פרו-ראטה להחזקותיהם באגרות החוב (סדרה ב').

7.א.7 בכל מקרה של פדיון מוקדם על פי סעיף 7א' זה, סכומי הפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), ייזקפו לפי הסדר הבא: (1) תחילה לפירעון הריבית שנצברה וטרם שולמה על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה) בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד האמור; ורק לאחר מכן - (2) לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), כאשר זקיפת סכום הפדיון המוקדם ביחס ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תיעשה על פי מועדי תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת על פי סדר פירעונם מן המוקדם למאוחר.

8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר הנאמנות וכזכות וסמכות עצמאית יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ולבצע את הוראות שטר הנאמנות והוא יהיה רשאי לכנס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב לשם כך. הנאמן יהיה חייב לנקוט בהליכים כאמור על פי דרישת אסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה בהחלטה 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 הסביר הראשון.

8.2. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אלו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

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

8.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות בכל עת על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. נאמנות על התקבולים

9.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידי בנאמנות וישמשו בידי למטרות ולפי סדר העדיפות הבא: תחילה לסילוק ההוצאות הסבירות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר זה, לרבות שכרו (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה לפי סעיף 18 להלן). שנית – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 לשטר מעבר לחלקם

היחסי בגין חלקם העודף כאמור (ולרבות ריבית שתיזקף בגין חלקם העודף כאמור, ככל שתיזקף) ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי; שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב התשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כאמור ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, אם יהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

9.2. תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, אם תהיינה כאלה, בהתאם להוראות הדין.

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

9.4. הנאמן יהיה רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים מחזיקי אגרות החוב לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה, ובתנאי כי הנאמן הודיע למחזיקי אגרות החוב ולחברה על קיזוז כאמור באופן הקבוע בסעיף 24 לשטר זה.

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

#### 10. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי איגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי איגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ו/או קרן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. העברה כאמור תבוצע על ידי החברה לנאמן במועד שנקבע לתשלום הבא על-פי שטר זה (ולא קודם לכן). החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את העברת הסכום כאמור לידי הנאמן כתשלום על ידי החברה של סכום זה למחזיקים לכל דבר וענין ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי מחזיקי אגרות החוב אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל. אין

באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

**11. סמכות לעכב חלוקת כספים**

11.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל בידי הנאמן ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח (להלן: "הסכום המינימלי") לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות על פי שטר זה הכל לפי ראות עיניו. על אף האמור לעיל, החלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית להורות לנאמן לחלק למחזיקי אגרות החוב כל סכום כאמור גם אם הסכום המצטבר כאמור נמוך מהסכום המינימלי.

11.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום המינימאלי ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 9 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום המינימאלי יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

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

הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-11 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 24 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

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

13.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי הצמדה.

13.2. החברה תפקיד בידי הנאמן את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל, לא יאוחר מ-15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, ותודיע על הפקדה כאמור, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.3. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 13.2 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים על זכותם לסכומים אלו לשביעות רצונו המלאה של הנאמן, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.4. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף קטן 13.3 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו הסבירות, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

החברה תאשר לנאמן בכתב את אחזקת הסכומים ואת דבר קבלתם 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, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי סעיף 52.יג. לחוק ניירות ערך (להלן: "רשלנות שאינה פטורה על פי החוק"). לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי שטר, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

#### 14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

14.1. קבלה מאת מחזיקי אגרת החוב בגין תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור בסעיף 13.2 לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיקי אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15. **הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר לתשלום חלקי**

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 9, 10, 11 ו-12 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

15.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

15.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכול כפי שימצא לנכון.

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

16. **השקעת כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בחשבונות של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכול בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 9 ו/או 11 לעיל, לפי הענין.

17. **התחייבויות החברה כלפי הנאמן**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה ולהחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין.

17.2. לשלם בקביעות את כל תשלומי החובה והמסים החלים, אם חלים, על נכסיה.

17.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן

לעיון, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיון בו. לענין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

17.4. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב.

17.5. החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו שיכול ויהיה עו"ד ו/או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) אשר יאושר על ידי נושא משרה בחברה ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 29.8 להלן.

17.6. לבטח את נכסיה בהתאם לעקרונות נוהל עסקי תקין שלפיהם נוהגים לבטח נכסים מאותו סוג, ולמלא אחר תנאי הביטוח ולהמציא לנאמן אישור על קיום פוליסות ביטוח אחת לשנה.

17.7. להודיע לנאמן בכתב מייד לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים לעיל.

17.8. למסור לנאמן על פי דרישתו לוח סילוקין בקובץ Excel פעיל.

17.9. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או על ידי חברה בת שלה, כאמור בסעיף 3 לשטר. דיווח של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב ייחשב כמסירה לנאמן.

17.10. לתת לנאמן, העתק מכל דו"ח שהיא חייבת בהגשתו לבורסת לונדון, באותו מועד שהיא מגישה אותו לבורסת לונדון, והעתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לבעלי מניותיה או למחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהיא מעבירה להם בדרך אחרת. דיווח של דוח או מסמך כאמור על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב לצורך כך כמסירה לנאמן. כן תעביר החברה לנאמן מידע נוסף בנוגע לחברה לפי דרישה סבירה של הנאמן, וכל מידע



שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות בהתאם להוראות סעיף 29 להלן, או לפי צו של בית משפט.

17.11. בסמוך לאחר פרסומו של דוח כספי שנתי של החברה ולא יאוחר מיום 10 באפריל של כל שנה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מורשי חתימה בחברה על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

17.12. לאפשר לנאמן להשתתף באסיפות בעלי מניות של החברה (המתקיימות כולן בהולנד), ללא מתן זכות הצבעה לנאמן. לבקשת הנאמן החברה תעביר את הפרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות של החברה (המתקיימות כולן מחוץ למדינת ישראל).

17.13. מובהר כי לא חלה חובה על הנאמן להשתתף פיזית באסיפות בעלי מניות המתקיימות מחוץ למדינת ישראל ויהיה רשאי להשתתף טלפונית באסיפות בעלי מניות כאמור וכן יהיה זכאי לקבלת פרוטוקול של אסיפה כאמור כמפורט בסעיף 17.12 לעיל.

17.14. החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

17.15. אלא אם כן מצוין במפורש אחרת, האישורים שיינתנו על-ידי החברה לנאמן, על פי שטר זה, ייחתמו באמצעות מורשי חתימה של החברה, שהינם נושאי משרה בה.

17.16. במקרה שהחברה תרכוש, עד למועד הפירעון הסופי, חברה בת (כהגדרת המונח בשטר נאמנות זה) (להלן בסעיף זה: "התאגיד הנרכש"), תפעיל החברה את כוח השליטה בתאגיד הנרכש על מנת שהתאגיד הנרכש יחתום על כתב התחייבות בנוסח דומה לנוסח המצ"ב **כנספת 5א'** לשטר נאמנות זה ותעביר לנאמן עותק חתום מאישור זה.

#### 18. התחייבויות נוספות של החברה

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן בהתאם להוראות שטר זה ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות,

הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו והכל כפי שיתבקש על ידי הנאמן באופן סביר.

18.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן באופן סביר למועילות וידרשן.

#### 19. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שההתקשרויות ו/או העסקאות כאמור לא יגרמו לכך שהנאמן יאבד את כשירותו לפי סעיף 35 לחוק לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

#### 20. שכר הנאמן

שכר הטרחה של הנאמן יהיה כמפורט בנספח ג' לשטר זה, אשר הינו חלק בלתי נפרד משטר זה.

#### 21. סמכויות מיוחדות

21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה לפעול לפי חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "היועצים"), בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי החוק או בחוסר תום לב. החברה תישא במלוא ההוצאות סבירות בגין העסקת היועצים שימונו.

21.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ידע הנאמן על השגיאות כאמור או ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

21.3. הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי החוק או בחוסר תום לב.

#### 22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו החברה תוכיח כי השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

## 23. שיפוי הנאמן

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.7 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה ע"י הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "הזכאים לשיפוי") בגין:

23.1.1. חיוב כספי לרבות על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה והכל בקשר לשטר נאמנות זה. וכן בגין -

23.1.2. שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי

(1) הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום לו זכות כאמור;

(2) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב;

(3) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

23.2. מוסכם כי בכל מקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי: (1) פעלו שלא בתום לב; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

23.3. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר ואולם אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של החברה להעלות טענות כנגד ביצוע פעולה כאמור או להגביל את החברה מלפעול למניעתה, לפי העניין.

23.4. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 23.1 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 בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, בגין כל אחריות לנזקים ו/או להוצאות שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.7 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום כרית המימון ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת

כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו.

יובהר, כי אין באמור בסעיף 23 זה כדי להוסיף על התחייבויות החברה בשטר זה.

### 23.5. התחייבות השיפוי:

23.5.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעת סביר של הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.5.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.7 לשטר הנאמנות) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 23.5.1.

23.6. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.5.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

(1) ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או יתרת הקרן הבלתי מסולקת שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

(2) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.7 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה

לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

23.7. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

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

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

23.8. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה.

23.9. לעניין קדימות החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לשטר הנאמנות.

## 24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באמצעות פרסום דיווחים במערכת המגנ"א בלבד. הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה. החברה תהא רשאית לפרסם את התייחסותה ו/או תגובתה לדיווח האמור.

על אף האמור לעיל, במקרים המפורטים להלן בלבד תפורסם ההודעה בנוסף גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בשפה העברית: (1) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי סעיף מקביל בדין אחר החל על החברה; (2) מיזוג. דיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

24.2. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור, אם וככל שנדרשים.

העתקים מהודעות והזמנות שיינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידו גם לחברה.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

25. פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ו/או בשטר הנאמנות

25.1. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו ולמעט אם צוין אחרת בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, עילות ההעמדה לפירעון מידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.2. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקנה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

25.3. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25.2 לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הנאמן הפר חובת אמון או פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקנה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

25.4.1. למעט שינוי זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות

החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לעילות ההעמדה לפירעון מידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.4.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודותיהן, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 25 זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

25.6. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 25 זה בסמוך לאחר ביצועו.

## 26. מרשם מחזיקי אגרות החוב

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות החוק. הנאמן וכל מחזיק אגרת החוב יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

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

## 27. פיצול תעודות אגרות החוב

27.1. בגין אגרות החוב (סדרה ב') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (להלן: "התעודות").

27.2. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

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



27.4. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

27.5. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## 28. דוח שנתי של הנאמן

28.1. החל מהמועד הקובע יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").

28.2. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

28.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

28.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

28.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגני"א.

28.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

28.5. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

## 29. תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

29.1. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק.

29.2. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

29.3. הנאמן יפעל בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

29.4. 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.

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

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

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

29.8. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים לשם מילוי תפקידו של הנאמן כאמור וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. חובת הסודיות המפורטת בסעיף זה תחול ותחייב גם את נציגיו המורשים ו/או יועציו המקצועיים של הנאמן והחברה תהא רשאית לדרוש כי יועצים מקצועיים כאמור יחתמו כלפי החברה על התחייבות לשמירת סודיות בנוסח זהה להוראות סעיף 29.8 זה.

ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן על ידי צד ג' שלא עקב הפרת חובת סודיות של אותו צד ג' כלפי החברה - החל ממועד קבלתו.

29.9. 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.

29.10. פקעה כהונת נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.

29.11. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונתו של הנאמן והחלפתו באחר תיעשה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים."

29.12. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לסדרה הרלוונטית, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

29.13. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בנספח ב' לשטר זה.

### 31. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

31.1. דוחות כספיים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.

31.2. אישורים כמפורט בסעיף 4.9 לעיל.

31.3. כל דוח מיידי של החברה אשר יתפרסם בישראל מיד לאחר פרסומו לציבור על ידי החברה, ככל שיפורסם.

31.4. על פי דרישת הנאמן - אישור מנהל הכספים של החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ומועדס למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

לצורך סעיף 31 זה פרסום הדיווחים האמורים בסעיף 31 זה לעיל במגנ"א - אם וככל שיפורסמו דיווחים אלו בעתיד במגנ"א ייחשב כמסירת הדיווח לידי הנאמן.

### 32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 1ט35 לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

33. תחולת חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה, בכל הנוגע למקרים של סתירה בלבד) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

34. תנאים מתלים

34.1. כניסתו של שטר נאמנות זה לתוקף במועד הקובע, כפופה לקיומם במצטבר של התנאים המתלים הבאים עד לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2014 ("המועד האחרון לקיום התנאים המתלים"):

34.1.1. החלטת האישור (כהגדרתה במבוא לשטר זה) הפכה לחלוטה על פי הדין ההולנדי.

34.1.2. הושלם ביצועה של ההזרמה ההונית כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל.

34.1.3. רישום כל מניות החברה למסחר בבורסה.

34.1.4. נמסרו לנאמן אישורים חתומים על ידי החברות הבנות על פי סעיף 5א' לעיל.

34.1.5. התקבל Pre Ruling מרשות המיסים לגבי השלכות המס על מחזיקי אגרות החוב כתוצאה מתיקון שטר זה, אשר יצורף כנספח 34.1.5 לשטר נאמנות זה.

34.1.6. הפקדת הסכום אשר ישולם במועד תשלום הריבית הראשון בחשבון הנאמנות או אצל או אצל החברה לרישומים כאמור בסעיף 2.2.2.1 לעיל.

34.1.7. הפקדת הכרית כאמור בסעיף 4' בחשבון הנאמנות.

34.2. אם איזה מבין התנאים המתלים לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 זה לעיל) כי אז שטר נאמנות זה וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפיה, בין היתר, אושר שטר נאמנות זה, וכן כל פעולה אחרת שנעשתה בקשר עם ו/או מכוח שטר זה והתוכנית (כהגדרתה להלן), יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרי כל תוקף מחייב, לרבות כלפי החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

35. תנאי מפסיק

במקרה בו שטר זה ייכנס לתוקף במועד הקובע על פי סעיף 34.1 לעיל ולא תבוצע הקצאת המניות המוקצות ואגרות החוב הנוספות עד תום 2 ימי מסחר מהמועד הקובע, לא יהיה שטר זה בתוקף כל עוד לא תבוצע ההקצאה כאמור, ובמקרה שהקצאה זו לא בוצעה עד חלוף 10 ימי מסחר מהמועד הקובע, שטר זה יהא בטל ומבוטל (אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ומחזיקי אגרות החוב בפולין) ובמקרה

כאמור יחולו הוראות סעיף 34.2 לעיל, בשינויים המחויבים והנאמן ישיב לחברה באופן מיידי את כל הסכומים שהופקדו בידו כאמור בסעיפים 34.1.6 ו-34.1.7 לעיל, לרבות הפירות שהצטברו בגינם. יובהר כי במקרה ששטר נאמנות זה יבוטל שטר הנאמנות המקורי יחזור לתוקפו המלא.

**36. דין חל וסמכות שיפוט**

36.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על שטר נאמנות זה, על נספחיו, וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לשטר זה, ולא תהא כל תחולה להוראות כל דין אחר בקשר עם שטר נאמנות זה.

36.2. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה מסורה לבית המשפט הרלוונטי בתל אביב-יפו בישראל בלבד, ולא תהא כל סמכות שיפוט לבית משפט אחר ו/או בתחום אחר.

**37. כתובת חברה בישראל לצורך שטר זה**

כתובת של החברה בישראל לצורכי שטר זה בלבד הינה רח' החשמונאים 88, ת.ד. 20039, תל אביב.

**38. סתירה בין הוראות השטר**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין תוספותיו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית ו/או כל דיווח אחר שנעשה בקשר עם התוכנית לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

**39. הסמכה לדיווח במגנ"א**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש ו/או יידרש על פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

Plaza Centers N.V.

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר/ת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

---

עוזי אלי, עו"ד

---

**נספח א'**  
**Plaza Centers N.V.**  
**תעודת אגרת חוב (סדרה ב')**

עד למועד שטר הנאמנות, החברה (כהגדרתה להלן) הנפיקה סך כולל של 1,431,194,196 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. עד למועד שטר הנאמנות, ביצעה החברה שלושה (3) פירעונות של תשלומי קרן ביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2011, 2012 ו-2013 בסך כולל של 819,264,848 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו כאמור וטרם נפרעו נכון למועד זה, תעמודנה לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019, וזאת אלא אם יוקדמו מועדי הפירעונות בשנה אחת כמפורט להלן, הנושאות החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6.9% לשנה כמפורט בתנאים שמעבר לדף, אשר תשולם (מלבד שני תשלומי הריבית הראשונים שישולמו כמפורט להלן) בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומי ריבית אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט להלן ובמקרה כאמור תשולם הריבית בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2018 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018), וצמודות קרן וריבית למדד בגין חודש דצמבר 2007, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2008.

אגרות חוב רשומות על שם \_\_\_\_\_

מספר תעודה: \_\_\_\_\_

ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו ש"ח \_\_\_\_\_

הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו: \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה, כי Plaza Centers N.V. (להלן: "החברה") תשלם: ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019 (כולל) (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2018 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019) 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבתעודה זו, וכן תשלם החברה ריבית במועדים הבאים: לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ("תשלום הריבית הראשון"), ביום 31 בדצמבר 2014 ("תשלום הריבית השני"), ובימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019; על אף האמור, במקרה של הקדמת מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט בסעיף 1 זה להלן, מועד תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2018. ריבית שנצברה ולא שולמה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2013 (בשיעור של 5.4% לשנה) תיציבר ותיוסף באופן כאמור בסעיף 4א(2) לשטר הנאמנות, החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות חוב (סדרה ב') ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן. החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך, שיעור הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב הינו 6.9% לשנה.

על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה במהלך השנתיים הראשונות שתחילתן במועד הקובע (כהגדרתו בשטר הנאמנות) או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי המוקדם, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (ארבע מאות, שלושים וארבעה מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 305,000,000 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), יבוצע פידיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') באופן שהיא תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים (כל אחד בסך של מחצית (50%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת האמורה) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 31 בדצמבר 2018 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018). שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יהיה כמפורט בסעיף 4.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף

כל תשלום כאמור ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותן תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

2. התשלום האחרון בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית ייעשה כנגד מסירת תעודת אגרות החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לפני מועד תשלומה על פי תנאי אגרת החוב.

<sup>2</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

## אגרות חוב (סדרה ב')

3. אגרות החוב מסדרה זו הונפקו בהתאם לשטר נאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן") מצד שני, שנחתם ביום 31 בינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בפברואר 2008 וביום 10 במרס 2014 וכפי שתוקן והוחלף ביום \_\_\_\_ ב-2014 (להלן ולעיל: "שטר הנאמנות") ואינן מובטחות בשעבוד כלשהו.
4. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות ובפרט הוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות (מגבלות בדבר נטילת אשראי ויצירת שעבודים), החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו, אגרות חוב אחרות או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאים כפי שהחברה תמצא לנכון והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
6. אגרות החוב שבתעודה זו כפופות גם לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

לא ניתן להציע, למכור, להעביר או למסור את אגרות החוב (סדרה ב') ואת המניות המוצעות בהולנד כחלק מהפצתן הראשונית או בכל עת לאחר מכן, במישרין ו/או בעקיפין, למעט למשקיעים כשירים (qualified investors), כהגדרתם בסעיף 1:1 לחוק הפיקוח הפיננסי ההולנדי, לרבות, אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנקים, ברוקרים, דילרים ומשקיעים מוסדיים המחזיקים רישיון או המפוקחים בצורה אחרת לפעול בשווקים הפיננסיים או ישויות שמטרתן היחידה הינה השקעה בניירות ערך.

נחתם על ידי החברה ביום \_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי תעודת אגרת חוב זאת נחתמה על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,



**התנאים הרשומים מעבר לדף**

1. **כללי**

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים, דהיינו:

”החברה” – Plaza Centers N.V.;

”שטר הנאמנות המקורי” – כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

”שטר הנאמנות” או ”שטר הנאמנות” - שטר נאמנות בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע”מ שנחתם בקשר לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, המתקן ומחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי (שלא יהיה בתוקף החל מהמועד הקובע) ובא במקומו, וכפי שיתוקן ו/או ישונה מעת לעת;

”אגרות החוב (סדרה ב')” או ”אגרות חוב (סדרה ב')” או ”סדרת אגרות החוב” או ”אגרות החוב” או ”אגרות חוב” - סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם בנות 1 ש”ח ע”נ כל אחת של החברה שהונפקו על ידי החברה ואשר תנאיהן מפורטים בשטר הנאמנות;

”החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב')” – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

”הנאמן” – רזניק פז נבו נאמנויות בע”מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות;

”מרשם” - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות;

”מחזיק אגרת החוב” או ”מחזיק אגרת חוב” - האדם ששמו רשום בזמן הנדון במרשם כבעל אגרת החוב, ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשונה במרשם;

”תעודת אגרות החוב” - תעודת אגרות חוב (סדרה ב') אשר נוסחה מפורט בנספח א' לשטר הנאמנות.

”החוק” או ”חוק ניירות ערך” - חוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

”אירו” - המטבע האחד של מדינות האיחוד המוניטרי האירופי.

”מדד המחירים לצרכן” או ”מדד” - מדד המחירים הידוע בשם ”מדד המחירים לצרכן” הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד

## אגרות חוב (סדרה ב')

הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

**"המדד הידוע"** בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך.

**"המדד היסודי"** - המדד בגין חודש דצמבר 2007, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2008.

**"מדד התשלום"** - המדד הידוע ביום התשלום של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או ריבית כאשר, ככל ומדד זה במועד תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי.

**"יום עסקים"** - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לציבור לביצוע עסקאות.

**"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

**"זכאי"** - בעל אגרות החוב שבתעודה זו הזכאי לזכויות שנקבעו בה במועד הנדון.

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

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת"** - כהגדרתה בשטר הנאמנות.

**"המועד הקובע"** - כהגדרתו בשטר הנאמנות.

**"מועד הפירעון הסופי"** - כהגדרתו בשטר הנאמנות.

## 2. אגרות החוב

ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות.

## 3. יתרת הקרן הבלתי מסולקת

יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות. יתרת הקרן הבלתי מסולקת תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

## 4. הריבית

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') נושאת החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6.9% לשנה.

הריבית תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

4.2. תשלום הריבית הראשון יבוצע במועד שיחול לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון, או במועד אחר אשר יוכתב על ידי הבורסה, בהתאם להנחיותיה ("מועד תשלום הריבית הראשון") עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2014 וסיומה ביום שקדם למועד תשלום הריבית הראשון ("תקופת הריבית הראשונה"), ישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשטר הנאמנות. המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון – יום המסחר הראשון לאחר מועד ההקצאה כהגדרתו בסעיף 4' לשטר הנאמנות. בהתאם לכך, שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם על ידי החברה לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון. תשלום הריבית השני יבוצע ביום 31 בדצמבר 2014 בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014 ("תקופת הריבית השניה") וישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.2 לשטר הנאמנות. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית השניה יפורסם על ידי החברה לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופה זו.

לאחר תקופת הריבית הראשונה ותקופת הריבית השניה לגביהן יחול האמור בסעיף 4.2 זה לעיל, הריבית תשולם בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר בעד חצי השנה שהסתיימה ביום שקדם למועד כל תשלום כאמור (להלן: "תקופת ריבית") על היתרה הבלתי מסולקת מעת לעת של סכום הקרן באותה תקופת ריבית, כאשר שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יעמוד על 3.45%.

בכפוף ליתר תנאי אגרות החוב, החברה תשלם את הריבית כאמור למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב בפנקס ביום 19 בדצמבר וביום 19 ביוני של כל שנה שקדם למועד פירעונו של אותו תשלום, בהתאמה, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע.

התשלום האחרון של הריבית יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019 יחד עם התשלום האחרון על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כנגד החזרת תעודות אגרות החוב לחברה. על אף האמור, במקרה של פידיון מוקדם כפוי כמפורט בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב, יבוצע התשלום האחרון של הריבית ביום 31 בדצמבר 2018.

#### 5. תנאי ההצמדה של יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית עליה, כמפורט לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן כדלקמן:

אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום האמור לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום האמור זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית כשהוא מחושב על בסיס המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשתנה בתקופת אגרות החוב.

## 6. תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

6.1. כל תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית, בהתאמה, ישולם למי שיהיה רשום במרשם כבעל אגרות החוב ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע וכן פרט לתשלום האחרון שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה ו/או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית יעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד הפירעון של אותו תשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ובגין דחייה כאמור אותו תשלום לא יישא ריבית.

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 3 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרות חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית הגבוה מבין: (i) שיעור הריבית על אגרות החוב האמור בסעיף 4 לעיל בתוספת 2% או (ii) שיעור ריבית הפריים בתוספת 2%, והכול על בסיס שנתי. החברה תודיע לבורסה בדיווח מיידי שני ימי מסחר לפני יום התשלום בפועל על שיעור הריבית הכולל את שיעור ריבית הפיגורים.

6.2. כל תשלום המגיע מהחברה בגין אגרות החוב יהיה בכפוף לניכוי מס במקור ככל שיידרש על פי דין מהחברה לעשות כן.

6.3. התשלום לזכאי ייעשה בשיק או בהעברה בנקאית לזכות חשבון בנק שפרטיו יימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד על ידי הזכאי, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאי לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 7 להלן.

6.4. אם הזכאי לתשלום לא מסר מבעוד מועד לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בהעברה בנקאית כאמור, תשלח החברה בדואר רשום שיק לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

6.5. בעל אגרות החוב שיחפוץ להודיע את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור, או לשנות את פרטי החשבון האמור או את הוראותיו לגבי אופן התשלום, יוכל לעשות כן בהודעה בכתב שתישלח לחברה בדואר רשום, אולם החברה תמלא אחר ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 10 ימים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

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

לעניין זה ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

#### 8. העברת אגרות החוב

8.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כדין על ידי הבעלים הרשום או נציגו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

8.2. העברת אגרות חוב תבוצע באמצעות חתימת המעביר ומקבל ההעברה על כתב העברת מניות בנוסח מקובל על החברה, בצירוף עד לחתימת כל אחד מהם. כתב העברת אגרות החוב יימסר לחברה בשעות העבודה המקובלות.

8.3. על אף האמור לעיל, עד לרישום אגרות החוב (סדרה ב'') למסחר בבורסה, אם וככל שיירשמו, אגרות החוב לא תהיינה ניתנות להעברה על ידי מי מבעלי אגרות החוב אלא למי שהנו (א) משקיע הנמנה עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך; (ב) לחברה או לחברה בת שלה; או (ג) למשקיע אחר בכפוף לקבלת אישורה מראש של החברה. החברה תהא רשאית למנוע העברת אגרות החוב כאמור שלא למשקיעים המפורטים לעיל לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתצטרך לנמק את סירובה להעברה כאמור ולמחזיקי אגרות החוב לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם סירוב כאמור.

## אגרות חוב (סדרה ב')

8.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב הבלתי מסולק של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 9 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם.

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

### 9. פיצול תעודת אגרות החוב

9.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

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

9.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

### 10. הוראות כלליות

10.1. תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק, מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

10.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב או, בכפוף לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

10.3. בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן

ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי החלטת האסיפה הכללית.

10.4. זכות הפירעון המיידית המפורטת בסעיף 7 לשטר הנאמנות תחשב כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

11. **פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב**

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

12. **אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בנספח ב' לשטר הנאמנות.

13. **קבלות כהוכחה**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

14. **החלפת תעודת אגרות החוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מס בולים והיטלים אחרים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

15. **הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

16. **רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי חברה בת**

לעניין זה ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

17. **פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב בהן פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של

אגרות חוב, תקבע החברה מועד פדיון שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן ותפעל לשם כך כדלקמן:

17.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה מהמסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הקרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על פי תנאי אגרת החוב שנצברו עד ליום הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותישלח בכתב בדואר רשום לכל המחזיקים באותה עת באגרות החוב.

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

17.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי ערכן הנקוב בצירוף הפרשי ההצמדה והריבית שהצטברו על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

17.4. 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 תמחקנה מהמסחר, ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

18. פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם חובה עקב "אירוע מימוש"

לעניין זה ראו סעיף 7א. לשטר הנאמנות.



נספח ב'

Plaza Centers N.V.

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי דרישה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
2. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי לא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
3. נאמן שנדרש לכנס אסיפת מחזיקים לפי הוראות סעיף 11 לעיל, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה כאמור בסעיף 3 לעיל.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיקים (כאמור בסעיף 1 לעיל), בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאים המחזיקים 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.
6. החברה רשאית לזמן, בכל עת, אסיפה של מחזיקי אגרות החוב בתיאום 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. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון.

### פגמים בכינוס

7. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי הוראות שטר הנאמנות ותוספת זו.
8. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

### הודעה על כינוס אסיפה

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז' 1 לחוק ניירות ערך ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 24 ו-26 להלן.

### סדר היום באסיפה

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו-12 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 13 להלן לבקשת מחזיק.
12. ככל שתזומן אסיפה כאמור בסעיף 6 לעיל תקבע החברה את סדר היום באסיפה.
13. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
14. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

### מקום כינוס אסיפה

15. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי עורכי הדין של החברה או במקום אחר עליו יודיעו הנאמן או החברה והחברה תישא בעלויות כינוס האסיפה במקום אחר כאמור. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה.

### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

### יו"ר האסיפה, פרוטוקולים באסיפות מחזיקים

17. בכל אסיפת מחזיקים (לרבות אסיפה שזומנה על ידי החברה כאמור בסעיף 6 לעיל) יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
18. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.
19. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה) והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא (למעט החברה – ביחס לאסיפות דיונים בהם נכחה החברה ו/או מי מטעמה), אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
20. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

#### **מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת**

21. 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 :
- 21.1. כפוף למניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, המניין החוקי הנדרש לקיום אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה של אגרות החוב שבמתזור, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק. על אף האמור, אסיפת התייעצות כאמור בסעיף 47 להלן תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
- 21.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
- 21.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 21.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.

- 21.4. על אף האמור בסעיף 21.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 1 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור באותו סעיף (קרי: חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמתזור).
22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
23. לפי החלטה של הנאמן או בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, ידחה המשכה של האסיפה המקורית מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
- נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 9 ו-10 לעיל.

#### השתתפות והצבעה

24. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 26 להלן. מחזיק אגרות החוב המבקש להשתתף באסיפה יציג בפני הנאמן אישור על בעלות נכון למועד הקובע, לרבות כתב מינוי אם אגרות החוב אינן רשומות על שם המשתתף באסיפה על פי סעיף 35א' לחוק, עובר למועד פתיחת האסיפה הרלוונטית, אלא אם נקבע אחרת בהודעת זימון האסיפה.
25. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.
26. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב הצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב הצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב הצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, וכן להצהיר אודות החזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב הצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב הצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל.

הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום) ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 23 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 23 או 21.3 ו-21.4 לעיל.

27. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

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

### החלטות

29. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

30. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות. בנוסף, ביחס להחלטות שלא נקבע לגביהן במפורש בחוק או בשטר הנאמנות כי יתקבלו ברוב רגיל, רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו הסביר בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

### הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

31. 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.

32. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
33. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
34. 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.
35. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
36. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
37. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 37 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).

#### **אסיפות של כלל נושי התוכנית**

38. במקרה של אסיפות של כלל נושי התוכנית, לצורך המקרה המפורט בסעיף 4.4.2 לשטר נאמנות זה, אזי אופן הצבעת הנאמן בשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תבוצע בהתאם ולאחר ההליך שלהלן:
- 38.1. תכונס אסיפה נפרדת מקדימה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), לצורך קבלת החלטה והצבעה ביחס לנושא הנדון; האסיפה המקדימה, לרבות הצבעות במסגרתה, תכונס ותתנהל על פי הוראות שטר הנאמנות ותוספת זו.
- 38.2. כינוס האסיפה ואופן ההצבעה באסיפה יבוצע בהתאם לכללים הקבועים בנספח ב' זה;
- 38.3. הנאמן מוסמך בזה להצביע באסיפות של כלל נושי התוכנית, בגין כל הנשיה של אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם להתפלגות ההצבעות באסיפה המקדימה.
- 38.4. על אף האמור בסעיף 38.3 לעיל, יתאפשר לכל מחזיק אגרות חוב, לרבות אם הינו מחזיק קשור או מחזיק בעל עניין מנוגד, להצביע ישירות באסיפת כלל נושי

התוכנית. כל מחזיק אשר יצביע ישירות כאמור יקרא להלן: "מחזיק מוחרג". במקרה כאמור, הנאמן לא יצביע באסיפות נושי התוכנית בגין ומטעם המחזיק המוחרג והצבעותיו לא יובאו בחשבון לצורך חישוב התפלגות הצבעת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במסגרת האסיפה המקדימה על פיה יצביע הנאמן במסגרת אסיפת כלל נושי התוכנית כאמור.

מחזיק שיבקש להחריג הצבעתו כאמור יודיע על כך לנאמן לפחות יום עסקים אחד טרם אסיפת כלל נושי התוכנית הרלוונטית.

38.5. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות הדין הרלוונטי בהולנד באשר להצבעה באסיפות נושים ככלל, וסעיף 38 זה חל אך ורק בהתייחס לאסיפות נושי התוכנית בקשר לסעיף 4.4.2 לשטר הנאמנות.

### פניה למחזיקי אגרות חוב

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

40. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ז' 1 לחוק, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

41. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיף 39 ו-40 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

### בחינת ניגודי עניינים

42. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "עניין אחר"), בהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו באותה העת; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

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

42.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 בשטר הנאמנות);

42.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

42.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינים של כלל מחזיקי אגרות

החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 43 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

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

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

44. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

45. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 42 לעיל או שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף (להלן: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").

46. על אף האמור בסעיף 45 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

#### כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

47. אין בהוראות סעיפים 1, 3, 5, 11, 13 ו-14 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, 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 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26.



נספח ג'

שכר טרחת נאמן

החל מן המועד הקובע, החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן:

1. בגין כל שנה מהשנים בהן יהיו איגרות חוב (סדרה ב') שעדיין לא נפרעו במחזור, סך של 40,000 ש"ח ("השכר השנתי").

2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

3. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"הוצאות סבירות" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.

במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת 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. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

4.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

4.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

4.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

## אגרות חוב (סדרה ב')

- 4.4 פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, פעולה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או פעולה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
5. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש
6. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית הנאמן יטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפת בעלי מניות שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, צמוד למדד בהתאם להוראות נספח זה.
7. במקרה בו רשות ניירות ערך (במהלך הרישום למסחר) תחייב את הנאמן להשתתף בדיונים עם החברה ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 3 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם הנאמן יטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.
8. מע"מ אם יחול יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות נספח זה וישולם על-ידי החברה.
9. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד הידוע במועד החתימה על שטר הנאמנות אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בנספח זה.
10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
11. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(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.

## אגרות חוב (סדרה ב')

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל  
תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י  
החברה ישירות לנאמן.

\* \* \*

נספח ד'

יחס הכיסוי

1. יחס הכיסוי

1.1 "יחס הכיסוי" מוגדר ומחושב כדלקמן (באתוזים):

כאשר:

$$CR = \frac{A-B}{D}$$

CR	-	יחס הכיסוי (Coverage Ratio)
A	-	שווי כלל הנכסים (לרבות מזומנים ושווי מזומנים), בכפוף להוראות סעיף 3 להלן.
B	-	סך החובות כלפי בנקים קודמים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים
D	-	סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים

"הנכסים" או "נכסים" – שווי הזכויות של החברה בכל הנכסים המוחזקים על ידה לרבות החזקה בעקיפין באמצעות חברות בנות או קשורות של החברה כאשר במקרה כזה יוכפל שווי הנכס הרלוונטי בשיעור ההחזקה של החברה בשרשור בחברת הבת או בחברה הקשורה המחזיקה בנכס, והכל לפי שוויים על פי הערכת שמאי עדכנית שתהיה בידי החברה או כאמור בסעיף 3.2 להלן (לפי העניין).

"התוכנית" - כהגדרתה בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

"חוב ספציפי" – חוב אשר ניתן לחברה או לחברות בנות/קשורות כנגד שיעבוד על נכסים לפי החלק של זכויות החברה או החברה הבת או החברה הקשורה בנכסים.

1.2 "יחס הכיסוי המינימאלי" - 118%, בכפוף לשינויים הבאים: (א) בקרות אירוע קאזה (אחד או יותר) כמפורט בסעיף 3.3 להלן קודם לקרות ההזרמה ההונית הנוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) - 120%; (ב) במקרה של הזרמה הונית נוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) - 115%. החברה תפרסם דיווח לציבור אודות השינוי ביחס הכיסוי המינימאלי, ככל שיחול.

2. יחס הכיסוי - הוראות כלליות

יחס הכיסוי ייבדק ארבע (4) פעמים בשנה במועד אישור דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים או דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים הסקורים של החברה, לפי הענין (להלן: "מועד הבדיקה"), וזאת עד למועד הפירעון הסופי. הנתונים הנדרשים לצורך בחינת יחס הכיסוי ייבחנו במועד הבדיקה נכון למועד הדוחות הכספיים, בהתאם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 3 להלן.

### **3. הוראות לעניין אופן חישוב שווי כלל הנכסים ("A") ביחס הכיסוי**

3.1 שווי הנכסים יחושב בהתאם להערכת השווי העדכנית ביותר שתהייה קיימת ביחס לאותו נכס במועד הבדיקה (להלן: "הערכת השווי העדכנית").

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, במקרה בו, להערכת הנהלת החברה, חלה ירידת ערך של נכס מסוים ביחס להערכת השווי העדכנית של אותו נכס, שווי הנכס האמור לצורך חישוב יחס הכיסוי יהיה בהתאם להערכת ההנהלה.

### **3.3 נכס "קאזה רדיו" (Casa Radio) ברומניה ("קאזה")**

3.3.1 לצורך הערכת שווי כלל הנכסים במסגרת חישוב יחס הכיסוי יוערך שווי קאזה החל מהמועד הקובע בסך של חמישים (50) מיליון אירו. בהתאם לכך, במסגרת חישוב שווי כלל הנכסים ינוכה משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה לקאזה הסכום הנדרש על מנת ששווי קאזה במסגרת סך הנכסים יעמוד על הסך האמור של 50 מיליון אירו ("סכום הניכוי בגין קאזה").

3.3.2 על אף האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בקרות כל אחד מהמקרים להלן על קרות מקרה אחד או יותר מהמקרים להלן, לא יופחת עוד משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה (לצורך חישוב יחס הכיסוי) סכום הניכוי בגין קאזה, ושווי זה יוערך לצורך חישוב יחס הכיסוי בלבד על פי הערכת השווי העדכנית של קאזה תחת הנחת מימוש מהיר (דיסטרוס):

3.3.2.1 תושלם עסקה במסגרתה ייכנס לקאזה משקיע או שותף, אשר יהיה זכאי לפחות ל-20% מהזכויות בקאזה, במישרין או בעקיפין.

3.3.2.2 הגעה להסדר מחייב עם הרשויות הרלוונטיות ברומניה לגבי לוחות הזמנים לביצוע פרויקט קאזה או הגעה להסכם להארכת תקופת החכירה של הקרקע המשמשת לצורך פרויקט קאזה. החברה תדווח על קרות מקרה זה לנאמן בלבד.

3.3.2.3 התקשרות בהסכם מימון בגין קאזה בהיקף כספי שלא יפחת מסך של 25 מיליון אירו.

(כל אחד מן המקרים בסעיף 3.3.2 זה לעיל: "אירוע קאזה").

## אגרות חוב (סדרה ב')

3.3 במקרה בו התקיים האמור בסעיפים 3.3.2.1 או 3.3.2.3 לעיל, אזי לאחר חלוף 9 חודשים מקרות האירוע האמור, יחושב שווי קאזה במסגרת חישוב יחס הכיסוי על פי הערכת שווי מעודכנת רגילה ולא על פי על פי הערכת שווי נכס במימוש מהיר.

---

דוגמא להמחשה - אופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013

<b>דוגמא לאופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013</b>	
אלפי אירו	
536,293	סך כל הערכות שווי לפי מעריך השווי Wakefield & Cushman למעט KIELCE וכן Targu Mures
3,500	הערכת הנהלת החברה לנכס TARGU MURES
4,000	הערכת הנהלת החברה לנכס KIELCE
40,333	בתוספת קורגאון פארק לפי הסכם המכירה
(80,613)	סכום הניכוי בגין קאזה (הפחתה לשווי 50 מיליון אירו)
33,722	בתוספת מזומן (כולל מזומן משועבד וני"ע)
<u>20,000</u>	בתוספת מזומן צפוי מהנפקת זכויות
<u><b>557,235</b></u>	<b>סה"כ (A)</b>
(210,333)	סך החובות כלפי בנקים הקודמים לחובות הנכילים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים (B)
<b>346,902</b>	<b>סה"כ מונה (A-B)</b>
<b>203,237</b>	מכנה (D) (*) - סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכילים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים
<b>170.7%</b>	<b>יחס הכיסוי (CR)</b>

החובות הכלולים במכנה הינם בסכום נטו, כלומר לאחר הפחתת חלקה של חברת הבת המחזיקה באגח סדרה ב' בערך מתואם של 3,887 אלפי אירו

### נספח 1.6.1

פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם

שם הפרוייקט	עיר, מדינה	שיעור החזקה	החברה המחזיקה	יתרת קרן הלוואה 31.12.2013 (מילוני אירו)	שנת פירעון	מועדי תשלום ריבית	שיעור ריבית
Torun	טורון, פולין	100% (*)	ראה תרשים 1	47.9 (***)	2017	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	3% + 3M EURIBOR p.a.
Suwalki	סוואלקי, פולין	100% (*)	ראה תרשים 1	31.6 (***)	2020	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	1.65% + 3M EURIBOR p.a.
Riga	ריגה, לטביה	50%	ראה תרשים 3	29.5 (**), (***)	2017	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	2.9% + 3M EURIBOR p.a.
Kragujevac	קרגוויבץ, סרביה	100%	ראה תרשים 2	29.1	2027	תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון	5% + 3M EURIBOR p.a.

(\*) ההחזקה בשרשור.  
 (\*\*) יתרת הקרן מייצגת את חלקה של פלאזה בהלוואה (50%).  
 (\*\*\*) הלוואת בלון

תרשים 1:



תרשים 2:





תרשים 3:



נספח 1.6.2 - רשימת כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית והחלטת האישור ויתרות החוב הרלוונטיות בגינם נכון ליום 31.12.2013

**Guarantee claims**

	Creditor	Borrower	Type of obligation outstanding	Outstanding loan amount 31.12.2013	Interest accrued	Interest
1.	MKB Bank Zrt.; Erste Bank der Oestereichischen Sparkassen AG	Liberec Plaza	Conditional guarantee re Debt Service	EUR 20,700,000	EUR 198,317	3 months Euribor + 3.5% p.a
2.	Bank Zachodni WBK S.A.	Zgorzelec Plaza	Conditional guarantee re Payment Deficiency for max. EUR 2,250,000	EUR 22,000,000	-	3 months Euribor + 2.75% p.a
3.	OTP Bank Nyrt.	S.C. Adams Invest SRL/Valley View	Conditional guarantee re Secured Liabilities (i.c. interest)	EUR 8,200,000	EUR 196,584	3 months Euribor + 5.5% p.a
4.	MKB Zrt.	Primavera	Conditional guarantee re interest accrued re all Outstanding Obligations	EUR 1,500,000	EUR 489,323	3 months Euribor + 4.5% p.a (*)
5.	Axis Bank Ltd.	Koregaon Park	Conditional guarantee all amounts payable under facility	INR 1,212 million (EUR 14,200,000)	-	13.5% p.a

(\*) Interest accrued re obligations up to loan maturity (31.3.12)

**Loan and bond related claims**

	Creditor	Debtor	Type of obligation outstanding	Outstanding principal amount	Accrued interest
6.	GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG)	PC	Repayment loan as principal debtor	EUR 12,500,000	(amount is inclusive of interest)
7.	Israeli Bondholders Series A	PC	Repayment bonds	NIS 295,685,579	NIS 6,652,926
8.	Israeli Bondholders Series B	PC	Repayment bonds	NIS 594,657,686	NIS 16,055,758
9.	Polish Bondholders	PC	Repayment bonds	PLN 60,000,000	PLN 2,764,997 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Loan serves to finance the purchase of a company airplane. In February 2014 the Company has sold the airplane. The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1.2 million).

<sup>2</sup> Accrued interest as of Decemebr 31,2013 calculated as follows: until original payment dated (November 18, 2013) 7.34% p.a; untill Decemebr 31,2013 7.2% p.a.

**A. Selling of airplane**

On February 25, 2014 the Company disposed the airplane for a total consideration of USD 1.9 million (EUR 1.4 million). The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1 million).

**B. Sale of turbines**

In March 2014 the Casa Radio project company disposed of the turbines held in respect of the Casa Radio project (refer also to note 11) for a total net consideration of EUR 2.6 million.

**C. Disposal of Uj Údvar in Hungary**

In December 2013 the consortium of shareholders of Uj Udvar, in which the Company indirectly holds a 35% stake, has completed the sale of its Uj Udvar project holding to a private investor for a consideration of EUR 2.4 million. The Company has accounted for a EUR 1.9 million write down of this investee in the fourth quarter of 2013 presented within write down of equity accounted investees in the statement of profit or loss. The Company recorded as a result of this transaction a loss of EUR 0.1 million.

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

Asset/Project	Location	Nature of asset	Size sqm (GLA)	Plaza's effective ownership %
<b>Operating Shopping and Entertainment Centers</b>				
Suwalki Plaza	Suwalki, Poland	Retail & entertainment scheme	20,000	100
Zgorzelec Plaza	Zgorzelec, Poland	Retail & entertainment scheme	13,000	100
Torun Plaza	Torun, Poland	Retail & entertainment scheme	40,000	100
Liberec Plaza	Liberec, Czech Rep.	Retail & entertainment scheme	17,000	100
Kragujevac Plaza	Kragujevac, Serbia	Retail & entertainment scheme	22,000	100
Riga Plaza	Riga, Latvia	Retail & entertainment scheme	49,000	50
Koregaon Park Plaza	Pune, India	Retail, entertainment and office scheme	41,000	100
<b>Development Projects</b>				
Casa Radio	Bucharest, Romania	Mixed-use retail and leisure plus office scheme	555,000 (GBA including parking spaces)	75
Timisoara Plaza	Timisoara, Romania	Retail & entertainment scheme	38,000	100
Lodz Plaza	Lodz, Poland	Retail & entertainment scheme	35,000	100
Belgrade Plaza	Belgrade, Serbia	Apartment-hotel and business centre with a shopping gallery	63,000 (GBA)	100
Belgrade Plaza (Visnjicka )	Belgrade, Serbia	Retail & entertainment scheme	32,000	100
Cina Plaza	Bucharest, Romania	Retail and Office scheme (Existing building for development)	4,786	Lease rights for 43 years (starting 12/2007)
Chennai	Chennai, India	Residential Scheme	230,000 (for sale)	40
David House	Budapest, Hungary	Office	2,000	100
Palazzo Ducale	Bucharest, Romania	Office	700	100
<b>Pipeline Plots</b>				
Asset/Project	Location	Nature of asset	Plot Size (sqm)	Plaza's effective ownership %
Kielce Plaza	Kielce, Poland	Retail & entertainment scheme	30,000	100
Leszno Plaza	Leszno, Poland	Retail & entertainment scheme	17,000	100
Lodz (Residential)	Lodz, Poland	Residential scheme	33,000	100
Arena Plaza Extension	Budapest, Hungary	Office scheme	22,000 (land use right)	100
Csiki Plaza	Miercurea Ciuc, Romania	Retail & entertainment scheme	36,500	100
Iasi Plaza	Iasi, Romania	Retail, entertainment and office scheme	46,500	100
Slatina Plaza	Slatina, Romania	Retail & entertainment scheme	24,000	100
Hunedoara Plaza	Hunedoara, Romania	Retail & entertainment scheme	41,000	100
Targu Mures Plaza	Targu Mures, Romania	Retail & entertainment scheme (Power Centre)	31,500	100
Constanta Plaza	Constanta, Romania	Retail & entertainment scheme	26,500	100
Shumen Plaza	Shumen, Bulgaria	Retail & entertainment scheme	26,000	100
Pireas Plaza	Athens, Greece	Retail & entertainment scheme	15,000	100
Bangalore	Bangalore, India	Residential Scheme	218,500	25

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

<b>Other projects</b>				
<b>Asset/Project</b>	<b>Location</b>	<b>Nature of asset</b>	<b>Plot Size (sqm)</b>	<b>Plaza's effective ownership %</b>
Fountain Park Bucharest	Bucharest, Romania	Residential	16,600	12.5
Acacia Park	Ploiesti, Romania	Residential	32,000	25
Primavera Tower	Ploiesti, Romania	offices	10,500	25
Green Land	Ploiesti, Romania	Residential	25,800	25
Poiana Brasov	Brasov, Romania	Residential	138,000	25
Primavera Tower	Brasov, Romania	offices	10,800	25
Pinetree Glade	Brasov, Romania	Residential	40,000	25
Krusevac	Krusevac, serbia	Retail & entertainment scheme	20,000	100

נספח 2.3 - לוח סילוקין אגרות חוב (סדרה ב')

6.9%

**אג"ח ב' לוח סילוקין**  
שיעור ריבית שנתית צמודה לרדד המחירים לצרכן

						ריבית מומרת לקרן (בש"ח)		ריבית מומרת לקרן (באגח)	
						ש"ח 16,055,758		ע"ג 13,727,951	
תאריך	זמן	שיעור ריבית	תשלומי ריבית	פרעון ע.ג. אגח	תשלומי קרן	יתרת ע.ג. אגח	קרן נטו בש"ח		
7/1/2014	0.5	(1)	21,011,889		0	522,170,626	610,713,444		
12/31/2014	1.0	3.45%	21,127,339		0	522,170,626	610,713,444		
7/1/2015	1.5	3.45%	21,011,889		0	522,170,626	610,713,444		
12/31/2015	2.0	3.45%	21,127,339		0	522,170,626	610,713,444		
7/1/2016	2.5	3.45%	21,127,339		0	522,170,626	610,713,444		
12/31/2016	3.0	3.45%	21,127,339		0	522,170,626	610,713,444		
7/1/2017	3.5	3.45%	21,011,889		0	522,170,626	610,713,444		
12/31/2017	4.0	3.45%	21,127,339		0	522,170,626	610,713,444		
7/1/2018	4.5	3.45%	21,011,889		0	522,170,626	610,713,444		
12/31/2018	5.0	3.45%	21,127,339	261,085,313	305,356,722	261,085,313	305,356,722		
7/1/2019	5.5	3.45%	10,505,944		0	261,085,313	305,356,722		
12/31/2019	6.0	3.45%	10,563,669		0	261,085,313	305,356,722		
			231,881,202	522,170,626	610,713,444				

(1) תשלום ריבית זו ייחזה כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשיטר הנאמנות

## 4.2 נוספח

רשימת נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים (נכון ליום \_\_\_ 2014 - מועד שטר הנאמנות)

Holding Company	Project name	Holding Rate	Location	Asset type
Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (*)	Torun	100%	Torun , Poland	Active shopping center
Suwałki Plaza Sp.z.o.o. (*)	Suwalki	100%	Suwalkie, Poland	Active shopping center
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	Zgorzelec	100%	Zgorzelec, Poland	Active shopping center
Sek D.O.O.	Kragujevac	100%	Kragujevac, Serbia	Active shopping center
Diksna SIA	Riga	50%	Riga, Latvia	Active shopping center
P4 Plaza S.R.O.	Liberec	100%	Liberec, Czech Republic	Active shopping center
Anuttam Developers Pvt. Ltd.	Koregaon Park	100%	Pune, India	Active shopping center
Leszno Plaza Sp.z.o.o. (**)	Leszno	100%	Leszno, Poland	Plot of Land
Primavera Invest S.R.L.	Primavera Tower	25%	Ploiești, Romania	Plot of Land
Adams Invest S.R.L.	Valley View	25%	Brasov, Romania	Plot of Land

(\*) In respect of the Suwałki interest rate swap (“IRS “) the project company also established a bail mortgage up to EUR 4 million encumbering the real estate project. In respect of Torun IRS the project company also established a bail mortgage up to EUR 5.4 million encumbering the real estate project.

(\*\*) To secure the loan from Bank BZ WBK for Zgorzelec project, a lien was placed on plot of land in Leszno.

## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

<b>HUNGARY</b>		
<b>Directly owned</b>		
Plaza Centers Establishment B.V.	Holding company	
<b>Indirectly wholly owned</b>		
Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.	Holder of land usage rights	100% held by Plaza Centers Establishment B.V.
Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.	Office building	Arena Plaza Extension project David House
<b>POLAND</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Kielce Plaza Sp.z.o.o.	Shopping center project	Kielce Plaza project
Leszno Plaza Sp.z.o.o.	Owns plot of land	Leszno Plaza project
Łódź Centrum Plaza Sp.z.o.o.	Owns plot of land	Łódź (Residential) project
Wrocławek Plaza Sp.z.o.o.	Mixed used project	Łódź Plaza project
Plaza Centers Polish Operations B.V.	Holding company	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Suwalki Plaza Sp.z.o.o.	Operating shopping center	100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Operating shopping center	Suwalki Plaza project 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	Operating shopping center	Toruń Plaza project 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.
		Zgorzelec Plaza project
<b>LATVIA</b>		
Diksna SIA	Operating shopping center	Equity accounted investee - 50% held by Plaza Centers N.V. with JV partner (50%). Riga Plaza project.
<b>ROMANIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Dâmbovița Centers Holding B.V.	Holding company	100% held by Plaza Centers N.V.
Plaza Bas B.V.	Holding company	50.1% held by Plaza Centers N.V.
S.C. Elite Plaza S.R.L.	Shopping center project	Timișoara Plaza project
S.C. Green Plaza S.R.L.	Shopping center project	Iași Plaza project
S.C. North Eastern Plaza S.R.L.	Shopping center project	Constanța Plaza project
S.C. North West Plaza S.R.L.	Shopping center project	Hunedoara Plaza project
S.C. North Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Csíki Plaza (Miercurea Ciuc) project
S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L.	Real estate project	Cina project
S.C. South Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Slatina Plaza project
S.C. Mountain Gate Plaza S.R.L.	Shopping center project	Târgu Mureș Plaza project
S.C. Palazzo Ducale S.R.L.	Office building	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
S.C. Dâmbovița Center S.R.L.	Mixed used project	75% held by Dambovita Centers Holding B.V. Casa Radio project
<b>SERBIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Plaza Centers Holding B.V.	Holding company	
Plaza Centers (Estates) B.V.	Holding company	
Plaza Centers (Ventures) B.V.	Holding company	
Plaza Centers Logistics B.V.	Management company	
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Sek D.O.O.	Operating shopping center	100% held by Plaza Centers Holding B.V. Kragujevac Plaza project
Leisure Group D.O.O.	Shopping center project	100% held by Plaza Centers (Estates) B.V. Belgrade Plaza (Visnjicka) project
Orchid Group D.O.O.	Shopping center project	100% held by Plaza Centers (Ventures) B.V. Belgrade Plaza project
Accent D.O.O.	Shopping center project	100% held by Plaza Centers Logistic B.V. Kruševac Plaza project
<b>CZECH REPUBLIC</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
P4 Plaza S.R.O.	Operating shopping center	Liberec Plaza project
<b>BULGARIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
Shumen Plaza EOOD	Shopping center project	Shumen Plaza project
<b>GREECE</b>		



## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

<b>Directly wholly owned</b>		
Helios Plaza S.A.	Shopping center project	Pireas Plaza project
<b>CYPRUS – INDIA</b>		
<b>Directly wholly owned</b>		
PC India Holdings Public Company Ltd.	Holding company	
Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd.	Holding company	Equity accounted investee 47.5% held by Plaza Centers N.V.
<b>Indirectly or jointly owned</b>		
Permindo Ltd.	Holding company	100% held by PC India Holdings Public Company Ltd. Holds 99.9% of Anuttam Developers Pvt. Ltd. Koregaon Park Plaza project
Anuttam Developers Pvt. Ltd.	Operating shopping center	99.99% held by Permindo Ltd. Koregaon Park Plaza project
Kadavanthra Builders Pvt. Ltd.	Mixed used project	80% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Chennai (SipCot) project
Aayas Trade Services Pvt. Ltd.	Mixed used project	100% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Bangalore project (refer to note 34(B))

## נספח 1א5

נוסח אישור חברה בת [יוכן נוסח מקביל באנגלית]

### אישור חברת בת

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות שנחתם ביום \_\_\_\_ ב \_\_\_\_ 2014 בין Plaza Centers N.V. לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("שטר הנאמנות"), אני החתומה מטה, מאשרת ומתחייבת בזאת, בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, לפעול בהתאם להוראות סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.7 ו-5.2.

שם חברת הבת:

נחתם על ידי:

### אישור החברה

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות, הריני לאשר בזאת כי האישור החתום לעיל על ידי \_\_\_\_\_ ("חברת הבת") נחתם על ידי מורשי החתימה של חברת הבת.

Plaza Centers N.V.

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשרת כי אישור החברה המפורט לעיל נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

עוזי אלי, עו"ד

**תיקון מספר 1 לשטר נאמנות מיום 26 בנובמבר 2014**

כפי שנחתם ביום 30 בנובמבר 2016

ב ין:

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands -מ

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

ל ב ין:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

טל': 03-6393311; פקס': 03-6393316

(להלן: "הנאמן")

**מצד שני;**

(הנאמן והחברה יכוננו יחדיו להלן: "הצדדים")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום 26 בנובמבר 2014 שטר נאמנות המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 31 בחודש ינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בחודש פברואר 2008 וביום 10 במרס 2014, לפיו משמש הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שהונפקו על ידי החברה (להלן: "שטר הנאמנות").

**והואיל** ובהתאם להוראות סעיף 25.4 לשטר הנאמנות, החברה והנאמן רשאים לתקן את תנאי שטר הנאמנות בהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

**והואיל** וביום 29 בנובמבר 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת כאמור, תיקון לשטר הנאמנות, כמפורט בתיקון מספר 1 זה להלן (להלן: "התיקון").

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

**1. מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לתיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. למונחים בתיקון זה תהיה המשמעות שנקבעה להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בתיקון זה.

1.3. חלוקת תיקון זה לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ולא ישמשו לפרשנות.

## 2. סמכויות ואישורים

2.1. החברה מאשרת בזאת כי הינה בעלת הסמכויות והזכויות להתקשר בתיקון זה ולקיים את הוראותיו וכי אין כל מניעה ו/או מגבלה על פי כל הסכם, התחייבות כלשהי או על פי כל דין, ובכלל זה על פי מסמכי התאגדותה של החברה, להתקשרותה בתיקון זה ולקיום התחייבויותיה לפיו.

2.2. החברה מאשרת בזאת כי נתקבלו כדין בכל מוסדותיה המוסמכים של החברה כל ההחלטות, ההסכמות, ההסמכות והאישורים הדרושים על פי מסמכי התאגדותה ועל פי דין, בקשר עם התקשרותה בתיקון זה ולצורך ביצוע התחייבויותיה על פיו.

## 3. התיקון לשטר הנאמנות

שטר הנאמנות יתוקן כדלהלן:

3.1. במסגרת הגדרת המונח "יחס יתרת החוב הנדחה" בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות, במקום "70.44% יבוא: "68.24%".<sup>1</sup>

3.2. סעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.1.2 המתוקן, בנוסחו כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה עד ליום 31 במרס 2017, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 382,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (שלוש מאות שמונים ושניים מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 269,072,514 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה, אזי יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') באופן שהיא תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים

---

<sup>1</sup> החברה מבהירה בזאת, כי תיקון היחס בגין אגרות החוב (סדרה ב') נובע מכך שבמועד אישור התכנית החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) ב- 16,321,733 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') (אשר היוו 3.12575% מתוך סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') באותו מועד (להלן: "האג"ח באוצר"). החברה מצהירה כי ביום 2 בנובמבר 2016, רכשה החברה את מלוא האג"ח באוצר מחברת הבת, ובעקבות כך האג"ח באוצר בוטל ונמחק בהתאם להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות. החברה מצהירה כי האג"ח באוצר נלקח בחשבון לשם חישוב יחס יתרת החוב הנדחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וכי בהתאם לכך, ועל מנת לשמור על יחסי החלוקה בין שלושת הסדרות, עודכן היחס כאמור.

<sup>2</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

שווים (כל אחד בסך של מחצית (50%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום השני והאחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2018. עד ליום 31 במרס 2017 תפרסם החברה דיווח מיידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בהתאם להוראות פדיון מוקדם ביוזמת החברה שבסעיף 1.א.7 לשטר הנאמנות."

3.3. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.11, בנוסחו כדלקמן:

"החברה תשלם לכל מחזיק ב-1 ש"ח ע.ג. מאגרות החוב (סדרה ב'), תשלום עמלה חד פעמי במזומן בגובה 0.002898 ש"ח, שהינו בנוסף לתשלומי הקרן והריבית הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ב') (להלן: "העמלה"). תשלום העמלה יבוצע ביום 31 במרס 2018 (להלן: "מועד התשלום") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שיחזיקו באגרות החוב במועד סמוך למועד התשלום, כפי שייקבע על ידי החברה בתאום עם הבורסה".

לצורך תפעול אגרות החוב (סדרה ב') במערכת הבורסה, תחושב העמלה כריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכול הן את סכום העמלה והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד, שתעמוד על שיעור של 1.725%, בגין התקופה שמתחילה מיום 31 בדצמבר 2017 ומסתיימת ביום 30 במרס 2018. במועד תשלום הריבית הבא, קרי: ביום 1 ביולי 2018, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, שתעמוד על שיעור של 1.725%, בגין התקופה המתחילה ביום 31 במרס 2018 ומסתיימת ביום 30 ביוני 2018, כך ששיעור הריבית שישולם ביום 1 ביולי 2018 יהיה בשיעור של 1.725%.

3.4. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.12, בנוסחו כדלקמן:

"אם החברה תמכור לצד ג' את פרוייקט קאסה רדיו שברומניה (להלן: "הפרוייקט") לרבות בדרך של מכירת אחזקותיה באיזה מהתאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט (התאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט יקראו להלן בסעיף זה: "החברות הבנות"), וזאת בטרם תיפרענה במלואן אגרות החוב ועד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019 (יום 31 בדצמבר 2019 יקרא להלן בסעיף זה: "המועד האחרון"), וכנגד תמורה בסכום העולה על 45 (ארבעים וחמישה) מיליון אירו נטו (קרי, אחרי עמלות תיווך (ככל שישנן), מס, אגרות, היטלים או כל תשלום חובה אחר המגיע לרשות כלשהי בגין המכירה כאמור) (להלן בסעיף זה: "התמורה נטו") שיתקבלו בפועל בידי החברה, אזי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יהיו זכאים

---

3 יוברה, למען הסר ספק, כי הכנסת שותף אשר יזרים כספים לפרוייקט (לרבות בדרך של הזרמת כספים לתאגיד המחזיק בפרוייקט) ולא לחברה, לא תחשב כמכירה.



לתשלום חד פעמי (שהנו בנוסף לתשלומי קרן וריבית על פי לוחות הסילוקין), בסכום המפורט בטבלה שלדלהלן :

גובה סכום התשלום החד פעמי בש"ח <sup>4</sup>	סכום התמורה נטו (באירו)
בין 1 לבין 2,806,129 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	45,000,001 – 55,000,000 (כולל)
בין 2,806,130 לבין 6,173,483 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	55,000,001 – 65,000,000 (כולל)
בין 6,173,484 לבין 10,102,063 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	65,000,001 – 75,000,000 (כולל)
בין 10,102,064 לבין 14,591,869 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	75,000,001 – 85,000,000 (כולל)
בין 14,591,870 לבין 19,642,900 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	85,000,001 – 95,000,000 (כולל)
בין 19,642,901 לבין 25,255,158 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	95,000,001 – 105,000,000 (כולל)
בין 25,255,159 לבין 31,428,641 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)	105,000,001 – 115,000,000 (כולל)
31,428,642	115,000,001 ומעלה

כמו כן, ככל שיתקיימו התנאים המזכירים את מחזיקי אגרות החוב בתשלום החד פעמי, יחולו ההוראות להלן: (א) התשלום יבוצע במסגרת תשלום הריבית (בהתאם ללוח הסילוקין) הראשון לאחר המועד שבו התמורה נטו התקבלה בפועל בידי החברה ובכפוף להוראות הרלוונטיות בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו ובכפוף להוראות סעיף (ג) להלן; (ב) התשלום יחושב כריבית נוספת על זו הקבועה בשטר בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'). באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכלול הן את הסכום החד פעמי והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד; (ג) התשלום הנו נחות לתשלומי קרן וריבית לנושי התכנית ויתבצע לאחר פרעון מלוא החוב כלפי נושי התכנית (למעט כלפי מחזיקי שלושת הסדרות).

יובהר, למעו הסר ספק, כי סעיף זה יפקע ויתבטל במועד פרעון המלא של אגרות החוב או במועד האחרון, לפי המוקדם מביניהם.

עד 4 ימי מסחר לפני מועד הקובע לתשלום הריבית, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) גובה התשלום החד פעמי שמחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') זכאים לו בהתאם להוראות סעיף זה לעיל; (2) שיעור הריבית שאגרות החוב (סדרה ב') נושאות ושאמור להיות משולם במועד תשלום הריבית הבא; (3) השיעור שסכום התשלום החד פעמי מהווה ביחס ליתרה הבלתי מסולקת של

<sup>4</sup> יראו בסכום החד פעמי כתוספת לתשלום הריבית בגין קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה ב'); (4) שיעור הריבית המשוקלל שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הבא, הנובע מהאמור בסעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל."

3.5. בסוף סעיף 7.א. לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 7.א.8, בנוסחו כדלקמן:

"החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולה על מנת להקדים ככל הניתן את ביצוע הפדיונות המוקדמים מתוך תמורת מימוש הנכסים כאמור בסעיף 7.א.1 לעיל, וזאת בכפוף להשגת האישורים הרגולטורים הנדרשים לצורך הקדמת הפדיונות המוקדמים כאמור, לרבות קבלת אישור הבורסה".

3.6. תעודת אגרת החוב (סדרה ב') שבנספח א' לשטר הנאמנות, תתוקן בהתאם להוראות סעיף 3.1 לעיל, ובהתאם תוחלף בתעודת אגרות החוב המצורפת **כנספח א'** לתיקון זה (להלן: "תעודת אגרת החוב (סדרה ב') המתוקנת").

3.7. החברה מתחייבת למסור לנאמן בתוך 15 ימים ממועד כניסת תיקון זה לתוקף העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב (סדרה ב') המתוקנת אשר הוגשה לחברה לרישומים.

3.8. מלבד האמור לעיל, כל יתר תנאי שטר הנאמנות יעמדו בעינם.

#### 4. כניסה לתוקף

4.1. תיקון זה ייכנס לתוקף במועד פרסום דיווח מיידי על ידי החברה בדבר התקיימותם במצטבר של התנאים המתלים הבאים, אשר יפורסם בכל מקרה לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2016:

4.1.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אישרה, בהחלטה מיוחדת, תיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כפי שיפורסם על ידי החברה במגני"א, באופן שיאפשר לחברה להימנע מפדיון מוקדם כפוי במועד ובתנאים הקבועים בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), ולשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') עד ליום 1 ביולי 2020 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים); וכן

4.1.2. כל מחזיקי אגרות החוב בפולין (כהגדרתן בשטר הנאמנות), אישרו תיקון של תנאי אגרות החוב בפולין, באופן שיאפשר לחברה לשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין עד ליום 16 במאי 2018 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים).

4.2. מובהר בזאת כי ככל שלא יפורסם דיווח מיידי כאמור עד תום יום 1 בדצמבר 2016, אזי תיקון זה, לרבות כל פעולה שבוצעה בקשר עימו (ובכלל זה אישור האסיפה ו/או חתימת הצדדים על תיקון זה), יהיו בטלים ומבוטלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

Plaza Centers N.V.

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר כי תיקון זה לשטר הנאמנות נחתם כדון על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי התאגדותה והחלטות מחייבות שהתקבלו על ידי מוסדותיה המוסמכים, באמצעות ה"ה דורי קרן ואבי חכמוב, אשר חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר עניין.

עוזי אלי, עו"ד



## תיקון מספר 2 לשטר נאמנות מיום 26 בנובמבר 2014

כפי שנחתם ביום 12 בדצמבר 2016

בין:

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands -מ

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל בין:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

טל': 03-6393311; פקס': 03-6393316

(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

(הנאמן והחברה יכוננו יחדיו להלן: "הצדדים")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום 26 בנובמבר 2014 שטר נאמנות המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 31 בחודש ינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בחודש פברואר 2008 וביום 10 במרס 2014, לפיו משמש הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שהונפקו על ידי החברה (להלן: "שטר הנאמנות המקורי").

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום 29 בנובמבר 2016 תיקון מספר 1 לשטר הנאמנות (להלן: "תיקון מספר 1"). שטר הנאמנות המקורי יחד עם תיקון מספר 1 ייקראו להלן: "שטר הנאמנות המתוקן".

**והואיל** ובהתאם להוראות סעיף 25.4 לשטר הנאמנות המתוקן, החברה והנאמן רשאים לתקן את תנאי שטר הנאמנות המתוקן בהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בשטר הנאמנות המתוקן) של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

**והואיל** וביום 12 בדצמבר 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת כאמור, תיקון לשטר הנאמנות המתוקן, כמפורט בתיקון מספר 2 זה להלן (להלן: "התיקון").

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

## 1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לתיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים בתיקון זה תהיה המשמעות שנקבעה להם בשטר הנאמנות המתוקן, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בתיקון זה.
- 1.3. חלוקת תיקון זה לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ולא ישמשו לפרשנות.

## 2. סמכויות ואישורים

- 2.1. החברה מאשרת בזאת כי הינה בעלת הסמכויות והזכויות להתקשר בתיקון זה ולקיים את הוראותיו וכי אין כל מניעה ו/או מגבלה על פי כל הסכם, התחייבות כלשהי או על פי כל דין, ובכלל זה על פי מסמכי התאגדותה של החברה, להתקשרותה בתיקון זה ולקיום התחייבויותיה לפיו.
- 2.2. החברה מאשרת בזאת כי נתקבלו כדין בכל מוסדותיה המוסמכים של החברה כל ההחלטות, ההסכמות, ההסמכות והאישורים הדרושים על פי מסמכי התאגדותה ועל פי דין, בקשר עם התקשרותה בתיקון זה ולצורך ביצוע התחייבויותיה על פיו.

## 3. התיקון לשטר הנאמנות המתוקן

שטר הנאמנות המתוקן יתוקן כדלהלן:

- 3.1. בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות המתוקן, יתוקן הסכום הכולל של קרן אגרת החוב (סדרה ב') אותו החברה נדרשת לפרוע על מנת להמנע מפידיון מוקדם כפוי של יתרת הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), כך שבמקום הסכום "269,072,514 ש"ח" יבוא הסכום: "260,661,987 ש"ח".  
הסעיף ינוסח כדלהלן:

"על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה עד ליום 31 במרס 2017, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 382,000,000 ש"ח<sup>1</sup> (שלוש מאות שמונים ושניים מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 260,661,987 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה, אזי יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') באופן שהיא תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים (כל אחד בסך של מחצית (50%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר)

---

<sup>1</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום השני והאחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2018. עד ליום 31 במרס 2017 תפרסם החברה דיווח מיידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

3.2. תעודת אגרת החוב (סדרה ב') שבנספח א' לשטר הנאמנות המתוקן, תתוקן בהתאם להוראות סעיף 3.1 לעיל, ובהתאם תוחלף בתעודת אגרות החוב המצורפת **כנספח א'** לתיקון זה (להלן: "תעודת אגרת החוב (סדרה ב') המתוקנת").

3.3. החברה מתחייבת למסור לנאמן בתוך 15 ימים ממועד כניסת תיקון זה לתוקף העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב (סדרה ב') המתוקנת אשר הוגשה לחברה לרישומים.

3.4. מלבד האמור לעיל, כל יתר תנאי שטר הנאמנות המתוקן יעמדו בעינם.

#### 4. כניסה לתוקף

4.1. תיקון זה ייכנס לתוקף במועד פרסום דיווח מיידי בדבר תוצאות אישור התיקון באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת כאמור, אשר יפורסם לא יאוחר מיום 15 בדצמבר 2016.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

Plaza Centers N.V.  
Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר כי תיקון זה לשטר הנאמנות נחתם כדין על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי התאגדותה והחלטות מחייבות שהתקבלו על ידי מוסדותיה המוסמכים, באמצעות ה"ה דורי קרן ואבי חכמוב, אשר חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עוזי אלי, עו"ד

נספח ז'

המשקיעים ושיעורי האחזקות וההשקעות, לפי הסדר זה, של כל אחד מהם

שמות המשקיעים	סכום השקעה בש"ח	החלק היחסי באופציית ה-Put	יחס החזקה + החלק היחסי באופציית ה-Put	החלק היחסי באופציית ה-Put בש"ח	שמות המשקיעים
שותפות בהקמה	4.99%	1.66%	6.65%	534,467	
גיי.סי. חברון קפיטל בע"מ	17%	0.0%	17%	1,365,440	
משקיע A	17%	5.67%	22.67%	1,820,829	
יניב חברון ו/או חברה מטעמו	8.04%	0.0%	8.04%	645,773	
משקיע B	8%	11.02%	19.02%	1,527,553	
משקיע C	4.99%	1.66%	6.65%	534,467	750,000
משקיע D	4.99%	1.66%	6.65%	534,467	750,000
משקיע E	4.99%	1.66%	6.65%	534,467	750,000
משקיע F	4.99%	1.66%	6.65%	534,467	750,000
<b>סה"כ</b>	<b>74.99%</b>	<b>3,000,000</b>	<b>25.01%</b>	<b>8,031,910</b>	

## נספח ח'

### נוסח פטור וויתור לבעל התפקיד

בכפוף לאישור ההסדר על ידי בית המשפט, במסגרת ההסדר, וכחלק בלתי נפרד ממנו, החל ממועד הביצוע ניתן בזאת פטור וויתור מלא ובלתי חוזר מאת בעלי הזכויות לטובת בעל התפקיד, שלוחו או מי מטעמו, לרבות יועצים משפטיים, כלכליים ואחרים, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי כל דין, ובכלל זאת בגין כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לניהול פעילות החברה ערב ההסדר, קבלת החלטות בנוגע אליה, דיספוזיציות בנכסים, ביצוע חלוקות וכל פעולה אחרת במסגרת סמכויותיו של בעל התפקיד.