

23 בדצמבר, 2010

## חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

(“החברה”)

### דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף שפורסם על-ידי החברה ביום 8 בפברואר, 2010 (“תשקיף המדף”), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס”ו-2005, מתכבדת החברה לפרסם דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע”מ (“הבורסה”) של אגרות החוב (סדרה 15) (“אגרות החוב (סדרה 15)”) או “אגרות החוב”, כמפורט בדוח זה להלן (“דוח הצעת המדף”).

בדוח הצעת המדף, תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, ומושלמים בו הפרטים הנדרשים על-פי תשקיף המדף.

אגרות החוב (סדרה 15) המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, נכללו בתשקיף המדף במסגרת אפשרות להנפקה של אגרות חוב (סדרה 15), בערך נקוב של עד 300,000,000 ש”ח לכל הסדרה כאמור. עד כה טרם הונפקו אגרות חוב (סדרה 15). בדוח הצעת מדף זו, מוצעות עד 108,000,000 ש”ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) (“הכמות המרבית של אגרות חוב (סדרה 15)”). בהתאם לתשקיף המדף, לאחר הנפקת הכמות המרבית, אם וככל שתונפק במלואה, תהא החברה רשאית להנפיק עד 192,000,000 ש”ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) נוספות.

### 1. אגרות החוב המוצעות

1.1. עד 108,000,000 ש”ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) מדורגות, רשומות על

שם, בנות 1 ש”ח ערך נקוב כל אחת, המוצעות בתמורה לערך הנקוב, אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו, ועומדות לפירעון (קרן) בשישה תשלומים שנתיים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 עד 2020 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה 15) יהיה ביום 1 ביוני 2015, וכאשר חמשת התשלומים הראשונים יהיו בסך השווה ל- 16.666666% מהקרן והתשלום האחרון יהיה בסך השווה ל- 16.6667% מהקרן. אגרות החוב (סדרה 15) נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה, שייקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת “אג”ח ממשלתי משנתה 520 (“ריבית הבסיס”) ובתוספת מרווח שנתי כפי שייקבע במכרז ולא יעלה על שיעור של 4.7% (להלן יחדיו: “הריבית”) (כמפורט בסעיף 2.1 להלן). הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 15) תשולם החל מיום 1 במרץ 2011 עד (כולל) יום 1 ביוני 2020 בארבעה (4)

תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 1 במרץ, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה (3) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום, פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 במרץ 2011, שיתבסס על ריבית בסיס שנתית קבועה של 2.38% עד ליום 28 בפברואר, 2011 בתוספת המרווח, לגביו תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום 28 בפברואר, 2011 בנפרד, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו, ולאחריו שיעור הריבית שייקבע ל-"אג"ח ממשלתי משנת 520" ביום 1 במרץ, 2011, שאליו יתווסף שיעור המרווח האמור לחלק לארבע ("אגרות החוב (סדרה 15)" או "אגרות חוב"). החברה תודיע בדוח מידי יחד עם פרסום תוצאות המכרז את שיעור הריבית שישולם ביום 1 במרץ, 2011. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב, ראו סעיף 4 להלן.

1.2. עד 16,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) שהחברה רשאית להקצות בהקצאה נוספת למשקיעים מסווגים, כמפורט בסעיף 2.3.4.1 לתשקיף המדף וסעיף 3.10.1 להלן.

1.3. עד 16,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) שהחברה רשאית להקצות בהקצאה נוספת לכלל המזמינים, כפוף לתנאים וכמפורט בסעיף 2.3.4.2 לתשקיף המדף וסעיף 3.10.2 להלן.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) הנו זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ, ח.פ. 51-377133-7 (להלן: "הנאמן") מרחוב מנחם בגין 46, תל-אביב 66180 (טלפון: 03-6374351, פקס: 03-6374434). איש הקשר אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרות 15 עד 16) הינו רו"ח רמי סבטי, דואר אלקטרוני: Ramis@bdo.co.il. שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה 15), הנו שטר הנאמנות לסדרות 14 עד 19, מיום 7 בפברואר 2010, שצורף כנספח "א" לתשקיף המדף וזאת בשים לב לשינוי זהות הנאמן כאמור בפסקה זו ולתיקונים שנערכו בו (להלן: "שטר הנאמנות").

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ראו סעיף 10 להלן.

## **2. אופן הצעת אגרות החוב**

אגרות החוב (סדרה 15) מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן הצעה לציבור"), בדרך של מכרז, כדלקמן:

2.1. אגרות החוב (סדרה 15) מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור המרווח השנתי כמפורט להלן.

עד 108,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) מוצעות לציבור תמורת ערכן הנקוב ב- 108,000 יחידות, כשכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) ("יחידות אגרות חוב (סדרה 15)") או "אגרות החוב", נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה שיקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" (למעט הריבית הראשונה), בתוספת מרווח שנתי שייקבע במכרז ושלא יעלה על 4.7% לשנה ("שיעור המרווח המרבי") בדרך של הצעה אחידה.

2.2. בהתאם לסעיף 2.3.1 לתשקיף המדף, רשימת החתימות לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה 15), תיפתח ביום 27 בדצמבר, 2010 ("יום המכרז") בשעה 10:00 (ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני תום 5 שעות מסחר ממועד פרסום דוח הצעת המדף) ותיסגר באותו יום בשעה 16:30 ("מועד סגירת המכרז").

2.3. הזמנות לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה 15) תוגשנה לחברה באופן המפורט בסעיף 2.3.2 לתשקיף המדף, באמצעות הראל פיננסים מסחר וני"ע בע"מ מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן ("רכז ההנפקה"), או באמצעות כל אחד מסניפי הבנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת הזמנות"), לא יאוחר ממועד סגירת המכרז. הזמנה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת המכרז כאמור, לא תתקבל על-ידי החברה ותיחשב כאילו לא הוגשה.

2.4. בהתאם לסעיף 2.3.1[ד] לתשקיף המדף כל מזמין יציין בבקשתו את מספר יחידות אגרות החוב (סדרה 15) שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור מרווח הריבית המוצע על-ידו לאגרות החוב שלא יעלה על שיעור המרווח המרבי עבור יחידות אגרות חוב (סדרה 15). בקשה ששיעור המרווח עבור יחידות אגרות חוב (סדרה 15) המוצע בה גבוה משיעור המרווח המרבי יראו אותה כהצעה שלא הוגשה והיא לא תיענה.

2.5. בהתאם לסעיף 2.3.1[ז] לתשקיף המדף כל מזמין יהיה רשאי להזמין עד שלוש הזמנות בשיעורי מרווח שונים ובלבד ששיעור המרווח הנקוב בהזמנות אלו לא יעלה על שיעור המרווח המרבי כאמור, וזאת במדרגות שיעור מרווח של 0.01% באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות מתחת לשיעור המרווח המרבי הינה 4.69%, ולאחריה 4.68% וכן הלאה. שיעור מרווח הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעור המרווח כאמור, יעוגל למדרגת שיעור המרווח הקרוב כלפי מעלה.

2.6. לענין סעיף זה "מזמין" – יחד עם בן משפחתו הגר עימו, וכן משקיע מסווג כמפורט בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה").

2.7. הליכי המכרז יהיו כמפורט בסעיף 2.3.2 לתשקיף המדף.

- 2.8. קביעת שיעור המרווח והקצאת היחידות למזמינים לאגרות החוב (סדרה 15) תיעשה כמפורט בסעיף 2.3.3 לתשקיף המדף.
- 2.9. לפירוט נוסף אודות חשבון נאמנות מיוחד, הגשת הזמנות, הליכי המכרז, קביעת שיעור המרווח במכרז ואופן הקצאת היחידות למבקשים, ראו סעיפים 2.2.6, 2.3.1, 2.3.2 ו- 2.3.3 לתשקיף המדף.
- 2.10. הצעת אגרות החוב (סדרה 15) על-פי דוח הצעת המדף, אינה מובטחת בחיתום.
- 2.11. במקרה של ביטול המכרז, לא יונפקו אגרות חוב (סדרה 15) המוצעות, לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן אגרות חוב.

### 3. משקיעים מסווגים

החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור, עם משקיעים מסווגים כמשמעם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה, שלפיה קיבלה החברה התחייבויות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות, כמפורט בסעיף זה להלן. קבלת ההתחייבויות המוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף, נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

3.1 מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, ביחס ל-80,115 יחידות של אגרות חוב (סדרה 15) ניתנו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.4 להלן (בסעיף 3 זה: "**המשקיעים המסווגים**"), שלפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות ליחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור מרווח שלא יעלה על המפורט להלן לצד שמם ("**ההתחייבויות המוקדמות**").

3.2 בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיע מסווג שהתחייב בהתחייבות מוקדמת כאמור לעיל, מחויב לרכוש מתוך היחידות המוצעות לציבור במסגרת המכרז יחידות בשווי כספי של 800,000 ש"ח לפחות.

3.3 בסעיף 3.3 זה: "**חתימת יתר**" - היחס בין כמות אגרות החוב שהוגשו לגביון הזמנות בשיעור המרווח שייקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה ובלבד שהוא עולה על אחד;

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" – כמות אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, לאחר שנכתה ממנה כמות אגרות החוב שהוגשו לגביון הזמנות בשיעור מרווח הנמוך משיעור המרווח שייקבע במכרז

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, תבוצע ההקצאה למשקיעים המסווגים כדלקמן:

(1) לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש. עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

(2) לא הייתה כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כמשמעה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור מרווח. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור המרווח שתישאנה אגרות החוב. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור המרווח כפי שנקבע במכרז.

(3) במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת אגרות החוב למזמינים.

3.4 כל אחד מהמשקיעים המסווגים התחייב במסגרת התחייבותו המוקדמת לרכישת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, להגיש הזמנות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור מרווח שלא יעלה על המפורט לצד שמו:

שם המשקיע המסווג	כמות היחידות	שיעור המרווח (%)
1 BARCLAYS BANK PLC	10,000	4.64%
2 בן דב אחזקות בע"מ	1,000	4.70%
3 איילון קרנות נאמנות בע"מ	800	4.55%
4 אלומות ספרינט ניהול קרנות נאמנות בע"מ - עבור כרמים שוקי הון	3,815	4.45%
5* רוסאריו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ	3,000	4.70%
6 כלל פיננסים בטוחה ניהול השקעות בע"מ	1,000	4.70%
7* אנליסט חיתום והנפקות בע"מ	2,000	4.70%
8 יובנק 20/80	1,000	4.64%
9 יובנק 20/80	1,000	4.59%
10 יובנק חברות לא מדורגות	800	4.69%
11* כלל פיננסים חיתום בע"מ	6,000	4.70%
12* דיסקונט חיתום והנפקות בע"מ	6,000	4.70%
13* מיטב הנפקות ופיננסים בע"מ	2,620	4.70%
14 פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	800	4.70%
15 פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	800	4.60%
16* מיטב-ניהול קרנות נאמנות (1982) בע"מ	2,600	4.65%
17* מיטב-ניהול קרנות נאמנות (1982) בע"מ	4,780	4.55%
18* אי.בי.אי נוגה	3,500	4.20%
19 סקיילקס קורפוריישן בע"מ	2,000	4.70%
20* אקסלנס נשואה ניהול קרנות נאמנות בע"מ	8,000	4.25%
21* ברק קפיטל ניהול השקעות בע"מ	4,000	4.66%
22* אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ	2,000	4.70%
23* פועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ	5,000	4.70%
24* אי.בי.אי. בית השקעות בע"מ	4,000	4.70%
25* דש איפקס הולדינגס בע"מ	1,600	4.70%
26 אלטשולר-שחם בע"מ	2,000	4.70%

שיעור המרווח (%)	כמות היחידות	שם המשקיע המסווג	
	80,115	סה"כ	

\* מפיץ בהנפקה או משקיע מסווג הקשור למפיץ בהנפקה.

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 55,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) על-ידי גופים מסווגים הקשורים למפיצים, המהוות שיעור של כ-51% מסך היחידות מאגרות חוב (סדרה 15) המוצעות על פי דוח הצעה זה וכ-68.8% מאגרות חוב (סדרה 15) הכלולות בהתחייבויות במוקדמות של המשקיעים המסווגים.

3.5 לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על-ידי משקיעים מסווגים לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה 15) המהוות שיעור של כ-74.2% מסך יחידות אגרות חוב (סדרה 15) המוצעות לציבור על-פי דוח הצעת המדף.

3.6 המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שתוזמנה כאמור, לא תיחשבנה כהזמנות ממשקיעים מסווגים, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.7 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.6% מהתמורה הכוללת בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו להגיש הזמנות.

3.8 כל אחד מהמשקיעים המסווגים יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור המרווח ליחידות אגרות חוב (סדרה 15) בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תימסר לו ביום המכרז, לא יאוחר מהשעה 16:30.

3.9 התמורה שתשולם על-ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:30 בצהריים, ותופקד על-ידי בחשבון המיוחד, כהגדרתו בסעיף 2.6.11 בתשקיף.

### 3.10 הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר המכרז

#### 3.10.1. הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים

החברה תהא רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההקצאה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום אגרות החוב (סדרה 15) המוצעות למסחר, להקצות למשקיעים המסווגים, כמות נוספת של אגרות החוב בהיקף כולל שלא יעלה על 16,200 יחידות אגרות חוב (סדרה 15) (הכוללות סך הכל 16,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) (בסעיף 3.10.1 זה להלן - "ההקצאה הנוספת למסווגים"). ההקצאה

הנוספת למסווגים תיעשה באופן המפורט בסעיף 2.3.4.1 לתשקיף המדף.

לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנוספת למסווגים ראה סעיף 2.3.4.1 לתשקיף המדף.

### 3.10.2. הקצאה נוספת לכלל המזמינים

נוסף על האמור לעיל בסעיף 3.10.1 לעיל, במקרה בו תהא חתימת יתר (כהגדרתה בתקנות אופן ההצעה), תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במרווח הריבית עבור יחידות אגרות החוב (סדרה 15) שייקבע במכרז, או במרווח נמוך ממנו, כמות נוספת של יחידות אגרות חוב (סדרה 15), בהיקף שלא יעלה על 16,200 יחידות (הכוללות סך הכל 16,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15)), אשר יוקצו בהתאם לסעיף 2.3.4.2 לתשקיף המדף.

## 4. תנאי אגרות החוב (סדרה 15) המוצעות על-פי דוח הצעת המדף

4.1 עד 108,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המוצעות בתמורה לערך הנקוב, אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו, ועומדות לפירעון (קרן) בשישה (6) תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2020 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה 15) יהיה ביום 1 ביוני 2015. אגרות החוב (סדרה 15) נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה, שייקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משנתה 520" ובתוספת מרווח שנתי כפי שייקבע במכרז ולא יעלה על 4.7% ("שיעור המרווח") והכל כמפורט בסעיף 4 זה להלן, למעט שיעור הריבית הראשונה שיתבסס על ריבית בסיס שנתית קבועה של 2.38% עד ליום 28 בפברואר, 2011 בתוספת שיעור המרווח, לגבי תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום 28 בפברואר, 2010 בנפרד, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו, ולאחריו שיעור הריבית שייקבע ל-"אג"ח ממשלתי משנתה 520" ביום 1 במרץ, 2011 שאליהם יתווסף שיעור המרווח כפי שייקבע במכרז לחלק לארבע. שיעור הריבית הראשונה יפורסם יחד עם פרסום תוצאות המכרז. הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 15) תשולם החל מיום 1 במרץ 2011 ועד (כולל) יום 1 יוני 2020 בארבעה (4) תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 1 במרץ, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה (3) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום, כאשר התשלום של תקופת הריבית הראשונה ייעשה ביום 1 במרץ 2011 בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום ה-28 בפברואר, 2011.

- 4.2 ריבית הבסיס (למעט תקופת הריבית הראשונה) בעד כל אחת מתקופות הריבית תקבע בהתאם לשיעור הריבית השנתית המשתנה שנושאות ביום תחילת תקופת הריבית הרלוונטית "אג"ח ממשלתי משתנה 520", שהונפקו על-פי תקנות מלווה המדינה (אגרות חוב מסוג "אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה"), התשס"ו-2005, כפי שיפורסם על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי.
- 4.3 החברה תמסור בדוח מידי, לאחר מועד פרסום הריבית המשתנה שנושאות "אג"ח ממשלתי משתנה 520" על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי כאמור, ולכל המאוחר תוך 4 ימי מסחר מיום תחילת כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15), את שיעור הריבית המדויק (ריבית הבסיס בתוספת מרווח) שישאו אגרות החוב (סדרה 15) בתקופת הריבית הרלוונטית ואת שיעור הריבית השנתית שעל בסיסו הוא נקבע. הריבית בגין כל תקופת ריבית, למעט תקופת הריבית הראשונה, תהיה הריבית השנתית (ריבית בסיס בתוספת מרווח) לחלק לארבע.
- 4.4 יובהר כי במקרה בו יחול במהלך תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15) שינוי בריבית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520", לא יחול שינוי בריבית על אגרות החוב (סדרה 15) באותה תקופת ריבית. מובהר, כי ביחס לאגרות החוב (סדרה 15), ייתכן כי שיעור הריבית אשר ישולם בגין כל תקופת ריבית, יהיה שיעור ריבית שונה.
- 4.5 מכל תשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה 15) ינוכה מס כדין.
- 4.6 כל התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה 15) ייעשו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), כמחזיקים בסוף יום ה- 20 במאי בכל אחת מהשנים 2015 עד 2020 (כולל) אשר קדם למועד פירעונו של אותו תשלום קרן רלוונטי. כל התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה 15) ייעשו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בסוף יום 17 בפברואר, 20 במאי, 20 באוגוסט, ו- 19 בנובמבר של כל שנה החל משנת 2011 ועד ל- 2020, כאשר התשלום הראשון של הריבית ייעשה לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בסוף יום 17 בפברואר, 2011 למעט התשלום האחרון של הקרן והריבית אשר יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה 15) במועד התשלום לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון. בכל מקרה שמועד תשלום חל ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום.

4.7. לפירוט יתר תנאי אגרות החוב (סדרה 15) המוצעות על-פי דו"ח הצעת מדף זה, ראו פרק 3 לתשקיף המדף והנוסח המתוקן של שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה 15) המצורפים לדוח הצעה זה כנספח א'.

#### 5. התחייבויות החברה; אמות מידה פיננסיות

5.1. כל עוד אגרות החוב (סדרה 15) קיימות במחזור החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנד ולבצע רכישה עצמית של מניותיה, ובלבד שיתקיים לפחות אחד מהתנאים החלופיים הבאים:

5.1.1. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן) לאחר החלוקה או הרכישה כאמור יהיה 565 מיליון ש"ח לפחות; או

5.1.2. יחס ההון העצמי למאזן (סולו - כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן) לאחר החלוקה או הרכישה הנו 23% לפחות.

5.2. בסעיף 5 זה:

"הון עצמי מתואם" – הון עצמי (סולו) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת הלוואות נחותות לאגרות החוב (סדרה 15), ככל שיהיו;

"סולו" – נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה, בהתאם לדוח כספי נפרד של החברה, על פי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, או ככל שתבוטל או תוחלף תקנה זו, נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה, על פי מאזן בוחן ליום המאזן הרלבנטי, שידווח על ידי החברה כדוח מידי עד למועדים בהם נדרש לדווח דוחות כספיים על ידי חברות ציבוריות על פי דין, הכולל נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, סקור על ידי רואה החשבון של החברה בהתאם להוראות תקנה 9 הנ"ל בנוסחה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

"הלוואות נחותות" – הלוואות שינתנו לחברה, אשר פירעון יהיה נחות (subordinate) לפירעון אגרות החוב (סדרה 15). במקרה של קבלת הלוואות נחותות, החברה תפרט את סכומן ואת תנאי פירעון בביאור מיוחד בדוחותיה הכספיים (סולו), תוך הבחנה בין הלוואות בעלים להלוואות נחותות אחרות.

החברה התחייבה בשטר הנאמנות, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה 15) תהיינה קיימות במחזור, בכל מועד אשר ביחס אליו תתקיים בדיקה של עמידתה באמת המידה הפיננסית המתוארת להלן, היא תעמוד באמת

המידה הפיננסית כאמור, כדלקמן:

היחס בין ההון העצמי המתואם לסך המאזן (סולו) לא יפחת מ- 18% ("יחס ההון העצמי למאזן").

הבדיקה בדבר עמידת החברה ביחס ההון העצמי למאזן כאמור בסעיף זה לעיל תתבצע על ידי החברה עם פרסום הדוחות הכספיים (סולו) השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים כפי שיפורסמו על ידי החברה ("מועד הבדיקה"). ביחס לתאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור, וזאת החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון שיסתיים לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה 15). במקרה שממצאי בדיקה כאמור יצביעו כי החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית, החברה תפרסם על כך דיווח מיידי באותו יום בו יפורסמו הדוחות הכספיים המלמדים שהחברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית..

5.3 נוסף על המקרים המפורטים בסעיף 3.17.4.1 בתשקיף המדף ומבלי לגרוע מן האמור בהם, הוראות סעיף 3.17.4.1 יחולו, בשינויים המחויבים, בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

5.3.1 אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית שבסעיף 5.2 לעיל במועד הבדיקה כהגדרתו בסעיף 5.2, אלא אם כן ההפרה תוקנה במהלך הרבעון שלאחר מועד הבדיקה (בין אם על ידי הנפקת הון על ידי החברה ובין אם על ידי קבלת הלוואות נחותרות לאגרות החוב (סדרה 15)), ועמידת החברה באמת המידה הפיננסית משתקפת במאזן שבדוחות הכספיים של הרבעון שלאחר הרבעון בו החברה לא עמדה בתניה הפיננסית או מצוינת בביאור המתייחס לאירועים שלאחר תאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור החברה תפרסם על כך דיווח מיידי באותו יום בו יפורסמו הדוחות הכספיים המלמדים שהחברה שבה לעמוד באמת המידה הפיננסית. מובהר כי אם החברה תיקנה את ההפרה בתקופה כאמור, החברה תוכל לפרוע את הלוואות הנחותרות ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום לחברה שלא לעמוד בתניה הפיננסית הנזכרת בסעיף 5.2.

5.3.2 אם בני משפחת נמרודי יחדלו להיות בעלי השליטה בחברה במישרין או בעקיפין, וכתוצאה מכך יתעורר חשש מוחשי ומיידי

לפגיעה בזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב. בסעיף קטן זה "שליטה" כמשמעה בחוק ניירות ערך, לרבות שליטה משותפת ביחד עם אחרים.

## **6. מיסוי**

6.1 אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הן מסדרה חדשה. אגרות החוב (סדרה 15) מוצעות בשיעור של 100% מערכ הנקוב, ולפיכך הן תונפקנה ללא ניכיון. לפרטים בדבר ההוראות שתחולנה במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה 15) נוספות (במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב) בניכיון, ראו סעיף 2.11.5 לתשקיף המדף.

6.2 לפירוט השלכות המיסוי ופרטים בדבר ניכוי המס במועדי תשלום הריבית, המכירה והפדיון של אגרות החוב, ראו סעיפים 2.11.1, 2.11.2, 2.11.5 ו-2.11.6 לתשקיף המדף. יצוין, כי בהתאם להוראות סעיף 126 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, כנוסחו בהתאם להוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 171), תשס"ט-2009, שיעור מס החברות ושיעורי המס השולי החלים על יחידים, צפויים לרדת, כדלקמן:

6.2.1 המס השולי המרבי ליחיד עומד על שיעור של 45% לשנים 2010 עד 2011 ויפחת בהדרגה עד לשיעור של 39% לשנת 2016;

6.2.2 מס החברות עומד על שיעור של 25% לשנת 2010 ויפחת בהדרגה עד לשיעור של 18% לשנת 2016.

התיאור לעיל ובתשקיף המדף הנו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש אגרות חוב על-פי דוח הצעה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר תחולנה עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל הערך אגרות החוב המוצעות.

## **7. הבטחת אגרות החוב**

7.1 אגרות החוב המוצעות בדוח הצעה זה אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. מובהר בזה, למען הסר ספק, כי החברה תהיה רשאית לשעבד את נכסיה כולם או מקצתם, בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף, ובכל דרך שהיא ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן אך בכפוף למתן הודעה לנאמן על יצירת שעבודים נוספים על נכסיה.

7.2 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטוחות להבטחת התשלומים למחזיקי

אגרות החוב. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

## **8. הימנעות מעשיית הסדרים**

החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף:

8.1 להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, וכן להימנע מלהעניק זכות לרוכשי אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף למכור את אגרות החוב שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

8.2 להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם הצעת אגרות החוב על-פי דוח הצעת המדף ופיזורן בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.3 להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.4 החברה מסרה לרשות ניירות ערך, בתאריך פרסום תשקיף המדף, התחייבות חתומה על-ידי בעל השליטה בחברה (מר יעקב נמרודי), לפיה התחייב אותו בעל שליטה לנהוג על-פי האמור בסעיפים 8.1 עד 8.3 לעיל.

## **9. דירוג**

ביום 22 בנובמבר, 2010, קבעה ועדת הדירוג של מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של Baa1 לאגרות חוב שבמחזור (סדרות 10, 11, 12, 13 ו-14) של החברה, וכן, לגיוס אגרות חוב חדשות שתונפקנה על-ידי החברה, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. דוח הדירוג של מידרוג ועדכנו מיום 8 בדצמבר, 2010 וכן הסכמת מידרוג להכללת דוח הדירוג בדוח הצעת המדף מצורפים **כנספח ב'** לדוח הצעה זה.

## **10. היתרים ואישורים**

10.1 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בה את אגרות החוב סדרה (15) המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף לאמור בסעיף 10.2 להלן.

**אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח**

**הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבן של אגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף או על המחיר שבו הן מוצעות.**

10.2 בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב המוצעות על-פי דוח מדף זה מותנה בתנאים הבאים:

10.2.1 שווי החזקות הציבור בכל אחת מסדרות אגרות החוב המוצעות לפי דוח הצעת מדף זה לאחר הרישום למסחר לא יפחת מסך של 36 מיליון ש"ח;

10.2.2 מספר המחזיקים המזערי בכל אחת מסדרות אגרות החוב המוצעות לפי דוח הצעת מדף זה יהיה לפחות 35 מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם הנו בסך של 200,000 ש"ח לפחות ("שווי ההחזקה המזערי למחזיק").

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

10.2.3 הרישום למסחר של סדרות אגרות החוב המוצעות לפי דוח הצעת מדף זה אינו כפוף לדרישת הון עצמי מינימאלי מאחר שמניות החברה רשומות למסחר בבורסה ושוויין של מניות אלה כאמור הינו 200 מיליון ש"ח לפחות.

10.3 אם בסיכום תוצאות המכרז, יתברר כי לא התקיימו כל תנאי סעיף 10.2 לעיל, אזי תבוטל ההנפקה. במקרה של ביטול כאמור, תודיע על כך חברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם הודעה על ביטול ההנפקה בשני עיתונים.

## **11. תשלום אגרה**

בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), תשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף.

## **12. תמורת ההנפקה**

התמורה הכוללת הצפויה לחברה מהנפקת אגרות חוב (סדרה 15) (בהנחה שכל יחידות אגרות החוב (סדרה 15) המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה), ובניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה (ברוטו) 108,000 אלפי ש"ח<sup>1</sup>

בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ריכוז, ייעוץ<sup>2</sup> והפצה<sup>3</sup> כ-1,553 אלפי ש"ח<sup>4</sup>

בניכוי הוצאות אחרות כ- 200 אלפי ש"ח

התמורה הצפויה (נטו) כ-106,247 אלפי ש"ח

תמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף תשמש את החברה למימון פעילותה השוטפת, למחזור אשראים, וכן בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. עד למועד השימוש בתמורת ההנפקה לייעודה היא תוחזק באופן המתואר בסעיף 4.1 בשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעה זו.

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

### 13. שינויים ממועד תשקיף המדף

להלן יפורטו שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף מדף, שחלו ממועד פרסום תשקיף המדף, ביום 8 בפברואר, 2010, ועד ליום פרסום דוח הצעת המדף:

**בתיאור שלהלן, תובא בין היתר, תמצית של דיווחים מידיים שפורסמו על-ידי החברה, החל ממועד פרסום תשקיף המדף כאמור ועד למועד דוח הצעת המדף. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il). יודגש, התיאור שלהלן בכל הנוגע לדיווחים המידיים של החברה כאמור, נכלל בתמצית על דרך של הפניה והוא אינו מהווה באופן כלשהו תחליף לעיון בנוסחים המלאים של דיווחי החברה, כאמור לעיל.**

1 לא כולל אפשרות של הגדלת כמות אגרות החוב שתונפק כאמור בסעיפים 1.2 ו- 1.3 לעיל.  
2 יואב קו יועצים בע"מ זכאי לדמי ייעוץ בסך של 75,000 ש"ח תמורת ייעוץ להנפקה על פי דוח הצעה זה.  
3 כלל פיננסים חיתום בע"מ, פועלים אי.בי.אי. – חיתום והנפקות בע"מ, דיסקונט חיתום והנפקות בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, רוסאריו שירותי חיתום (א.ש) בע"מ, אנליסט חיתום והנפקות בע"מ, אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, מיטב הנפקות ופיננסים ואיפקס חיתום וניהול הנפקות בע"מ ("המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב על-פי דוח הצעת המדף. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים, סך כולל השווה ל 0.9% מהתמורה המיידית הכוללת שתתקבל בפועל בגין כל אגרות החוב שתונפקנה על-פי דוח הצעת המדף (בתוספת מע"מ כדון) ("עמלת המפיץ"). החברה תהיה רשאית לשלם למפיצים וליועץ, מעבר לעמלת המפיץ ודמי הייעוץ כאמור לעיל עמלת הצלחה בסך נוסף של עד 400 אלפי ש"ח וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. לפרטים אודות עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראו סעיף 3.7 לעיל; המפיצים יהיו רשאים לשלם מתוך עמלת המפיצים המגיעה להם, בהתאם לשיקול דעתם, עמלות לצדדים שלישיים שיצהירו על כשירותם לשמש כמפיצים על-פי תקנות ניירות ערך (חיתום), תשס"ז-2007, עבור סיוע בשיווק והפצה של אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, ובלבד שסכומים אלה לא ישולמו לרוכש סופי של אגרות החוב בהצעת המדף. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז הנפקה בסך של 25 אלף ש"ח.  
4 לא כולל עמלת ההצלחה, אם תשולם.

## דוחות תקופתיים ודוחות רבעוניים

- 13.1 ביום 24 במרץ, 2010 פרסמה החברה את הדוח התקופתי לשנת 2009 (לפירוט נוסף ראו דיווחים מס' אסמכתאות 2010-01-428940 ו- 2010-01-853).
- 13.2 ביום 31 במאי, 2010 פרסמה החברה את הדו"חות הכספיים ודוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2010 (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-505191).
- 13.3 ביום 31 באוגוסט, 2010 פרסמה החברה את הדו"חות הכספיים ודוח הדירקטוריון לרבעון השני לשנת 2010 (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-608850).
- 13.4 ביום 30 בנובמבר, 2010 פרסמה החברה את הדו"חות הכספיים ודוח הדירקטוריון לרבעון השלישי לשנת 2010 (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-703293).

## השקעות בהון ועסקאות במניות

- 13.5 ביום 25 בפברואר, 2010 הודיעה החברה על קבלת הודעת מימוש בהתייחס ל- 1,000,000 האופציות למניות רדומות בחברה שהוצעו לקרנות מנף שבניהול בראשית שותף כללי בע"מ ("קרן בראשית"). על פי הוראות הסכם אופציות בין קרן בראשית והחברה מיום 04.08.2008, החברה העבירה לקרן בראשית 500,000 ש"ח ע.ג. מניות רגילות מתוך המניות הרגילות בהן מחזיקה החברה (לפירוט נוסף ראו דיווחים מס' אסמכתאות 2010-01-396057 ו- 2010-01-396075).
- 13.6 ביום 1 באפריל, 2010 הודיעה החברה על קבלת הודעת מימוש בהתייחס ל- 1,000,000 האופציות למניות רדומות בחברה שהוצעו לקרנות מנף שבניהול אוריגו השקעות ג'י.פי. בע"מ ("קרן אוריגו"). על פי הוראות הסכם האופציות בין קרן אוריגו והחברה מיום 17.12.2009, החברה העבירה לקרן בראשית 518,458 ש"ח ע.ג. מניות רגילות מתוך המניות הרגילות בהן מחזיקה החברה (לפירוט נוסף ראו דיווח מיום 1 באפריל 2010 מס' אסמכתא 2010-01-438873).

## תחום העיתונות

- 13.7 ביום 24 בפברואר, 2010 דיווחה החברה כי באותו היום מעריב החזקות בע"מ ("מעריב") פרסמה תשקיף הנפקה ומדף (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא

13.8 ביום 27 במאי 2010 נחתם הסכם השקעה בין מעריב לבין ד"ר זקי רכיב ("המשקיע" ו-"הסכם ההשקעה", בהתאמה), שעיקריו כדלקמן:

13.8.1 המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר, מתוכם 12 מיליון דולר כנגד הקצאה פרטית של מניות, המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו-3 מיליון דולר יועמדו כהלוואה ויצורפו לסכום חובה של מעריב כלפי בנק הפועלים בע"מ ("הבנק"), שיירכש על ידי המשקיע, כמפורט להלן.

13.8.2 המשקיע יהיה רשאי להתקשר עם הבנק בהסכם לרכישת כלל ההלוואות והזכויות של הבנק כלפי מעריב, לרבות הבטוחות שהעמידה מעריב לטובת הבנק, כאשר המשקיע התחייב שמעריב לא תחויב לפרוע את קרן הלוואות שיירכשו כאמור, עד ליום 31 בדצמבר, 2012.

13.8.3 מעריב תקנה למשקיע זכות לדרוש ממעריב, בתקופת בת 18 חודשים שתחל לאחר חלוף 12 חודשים מיום השלמת הסכם ההשקעה, להכין תשקיף הצעת מכר של מניות המשקיע במעריב, וזאת לא יותר מפעמיים, ובהפרש של לא פחות מ-6 חודשים בין הצעה להצעה, והוא ישא בכל ההוצאות של הכנת התשקיף כאמור. עוד הוסכם בהסכם ההשקעה, כי מעריב תקנה לכל בעל מניות המחזיק לפחות 35% מהונה המונפק זכות קדימה להשתתף בהצעות פרטיות של מניותיה.

13.8.4 תוקפו של הסכם ההשקעה הותנה בקיום תנאים מתלים מסוימים. ביום 31 באוגוסט 2010 התקיימו כל התנאים המתלים, ביום 5 באוקטובר 2010 הודיעו הצדדים להסכם ההשקעה על הסכמות להשלמתו, וביום 13 באוקטובר, 2010, מעריב דיווחה על השלמת הסכם ההשקעה.

13.8.5 בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות בין המשקיע לבין החברה, וחברה בת בבעלותה המלאה, הכשרת הישוב תקשורת בע"מ, אשר תוקן ביום 12 באוקטובר, 2010.

(לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 29 במאי 2010 מס' אסמכתאות -2010-01-499353 ו-2010-01-499476, וכן דיווח מיום 1 במרץ 2010 מס' אסמכתא

2010-01-397755, דיווח מיום 28 באפריל 2010 מס' אסמכתא -2010-01-461649, דיווח מיום 18 במאי 2010 מס' אסמכתא 2010-01-486081, דיווח מיום 1 בספטמבר 2010 מס' אסמכתא 2010-01-609087, דיווח מיום 19 בספטמבר 2010 מס' אסמכתא 2010-01-624018, דיווח מיום 5 באוקטובר 2010 מס' אסמכתא 2010-01-636237 ודיווח מיום 14 באוקטובר, 2010 מס' אסמכתא 2010-01-647142).

13.9 ביום 3 בנובמבר, 2010 החברה דיווחה כי גב' אווה מדז'בוז', מנכ"ל מעריב הוצאת מודיעין בע"מ, חדלה להיחשב כנושא משרה בכירה בחברה החל מיום 12 באוקטובר, 2010, וזאת מאחר שהחל מאותו מועד מעריב הוצאת מודיעין בע"מ חדלה להיות "תאגיד נשלט" על ידי החברה.

### **תחום הייזום והבנייה**

13.10 ביום 18 ביולי, 2010 דיווחה החברה, כי החברה הבת הפולנית Millennium Logistics Parks ("MLP"), שהחברה מחזיקה כ- 50% מהון המניות שלה, ואשר עוסקת בייזום וניהול פארקים לוגיסטיים, בוחנת אפשרות לביצוע הנפקה בפולין, בכפוף לתנאי השוק בוורשה (לפרטים נוספים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-558456).

13.11 ביום 20 באוקטובר, 2010 החברה דיווחה, כי חברה נכדה שלה המוחזקת בשיעור של 50% חתמה על הסכם למכירת מקרקעין הידועים בשם "מתחם ארזה" תמורת סך של 153 מיליון ש"ח, וכי החברה צופה שלהשלמת העסקה לא תהיה השפעה מהותית על תוצאות פעילותה או על היקף נכסיה (לפרטים נוספים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-653088).

### **תחום חדש – חיפושי גז ונפט**

13.12 ביום 25 במרץ, 2010 התקשרה חברה נכדה של החברה – עמנואל אנרגיה בע"מ ("עמנואל") עם IDB-DT ("IDB-DT", וביחד: "המשקיעים") בהסכם עם מספר צדדים אחרים ("הצדדים האחרים"), לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט "שרה" ו-"מירה" ("הרישיונות").

הצדדים האחרים הינם חברת PetroMed Corporation ("PetroMed") שהייתה הבעלים הרשומים של 95.5% מזכויות ההשתתפות ברישיונות וצדדים שלישיים נוספים הטוענים לזכויות ברישיונות.

היקף העסקה הכולל הוערך בכ- 16.1 מיליון דולר וחלקה של עמנואל הוערך בכ- 9.6 מיליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות).

ההסכם הסדיר רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות. עוד נקבע בהסכם כי מהרישיונות ישולמו תמלוגי על (בנוסף לתמלוגים למדינה על פי חוק) בשיעור כולל של עד 7% מנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות וימכרו, מתוכם כ- 1.33% ישולמו לחברה. בנוסף החברה קיבלה אופציה למשך 5 שנים לרכוש תמלוגי על בשיעור של כ- 2% נוספים, בתמורה לסך של 8 מיליון דולר.

(לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-430959, וכן דיווחים מיום 9 ו- 10 במרץ, 2010, מס' אסמכתאות 2010-01-408402 ו- 2010-01-409638, בהתאמה).

13.13 ביום 25 באפריל, 2010 המשקיעים ו- Petromed (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 14.9 לעיל) ו- Israel Petroleum Company Limited (להלן: "IPC") התקשרו במערכת הסכמים עם שני צדדים שלישיים נוספים ("הצדדים השלישיים") אשר טענו לזכויות ברישיונות (כהגדרתם בסעיף 14.13 לעיל) אשר עיקריהם מפורטים להלן.

13.13.1 לגבי אחד מהצדדים השלישיים, שהיה הבעלים הרשום של 4.5% מהזכויות ברישיונות ("היועץ"), נקבע כי הוא יהיה זכאי לתמלוג על בשיעור 4.5% מהנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות ומשטח ההיתר המוקדם "בנימין" ("תמלוג העל של היועץ").

13.13.2 המשקיעים קיבלו אופציה למשך 5 שנים ממועד רישום הזכויות ברישיונות על שמם, לרכוש מחצית מתמלוג העל של היועץ, דהיינו 2.25%, בתמורה לסך של 9 מיליון דולר ("אופציית רכישת תמלוג העל"), כ- 1.5% על ידי עמנואל וכ- 0.75% על ידי IDB-DT.

13.13.3 כחלק מההתקשרות הסכים היועץ לוותר על תביעות שהיו לו בקשר עם הזכויות ברישיונות, לרבות מכוח הסכמים שהיו לו עם Petromed, שהינה הבעלים הרשום של 95.5% מהזכויות ברישיונות, ובכלל זה לוותר על זכותו הרשומה ב- 4.5% מהזכויות ברישיונות ולהמחותה למשקיעים (בשיעור של 3% לעמנואל ו- 1.5% ל- IDB-DT), וכן הוסכם כי המשקיעים ישלמו ליועץ סכום לא מהותי בגין חובות עבר של Petromed כלפיו עבור השירותים.

13.13.4 במקביל להתקשרות האמורה, נחתם עם היועץ הסכם למתן

ייעוץ טכני, גיאופיסי וגיאולוגי לבעלי הזכויות ברישיונות.

13.13.5 לגבי הצד השלישי השני, אשר טען לזכויות ברישיונות מכוח

הסכמים שלו עם היועץ ("הרוכש") נקבע כדלקמן:

הוא ירכוש מהמשקיעים, בכפוף לכך שהמשקיעים ישלימו את רכישת חלקם בזכויות ברישיונות ובכפוף לאישור הממונה על ענייני הנפט, 9.25% מהזכויות ברישיונות (כ- 6.16% ירכשו מעמנואל וכ- 3.09% ירכשו מ-IDB-DT) בתמורה לסך שינוע בין כ- 2.22 מיליון דולר לבין כ- 2.72 מיליון דולר, בהתאם למועד בו ישלם הרוכש בפועל את תמורת הזכויות הנרכשות (אך לא יאוחר מ-180 יום לאחר חתימת ההסכם האמור). הרוכש ישא בהוצאות הרישיונות בהתאם לחלקו היחסי, החל ממועד חתימת ההסכם עמו.

כן ניתנה לרוכש אופציה להשתתף יחד עם המשקיעים, באופן יחסי בהתאם לחלקו היחסי ברישיונות (9.25%), באופציות רכישת תמלוג על שניתנו למשקיעים המקרה שהמשקיעים יבחרו לממשן, ובאותם תנאים.

13.13.6 ביום 14 באוקטובר, 2010 החברה דיווחה, כי בעקבות אי

עמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי הסכם המכר לפיהן רכש את זכויותיו ברישיונות, ובהתאם להוראות הסכם המכר שנקבע עימו, עמנואל הודיעה לצד השלישי ביום 13 באוקטובר על ביטול זכויותיו ברישיונות (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-646743).

13.13.7 ביום 25 באוקטובר, 2010 החברה דיווחה, בהמשך לדיווח

מיום 14 באוקטובר, 2010 המזכר בסעיף 13.13.6 לעיל, כי הרוכש לא שילם את תמורת הרישיונות עד למועד האחרון לתשלום שהיה ה- 22 באוקטובר, 2010, ובהתאם, ועל פי הוראות הסכם המכר לפיהן רכש את זכויותיו ברישיונות הוא נדרש להשיב לחברה את חלקה היחסי ברישיונות בשיעור של 5.852% (מתוך 100%).

(לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-657435).

13.13.8 ביום 13 בדצמבר 2010, הכשרה אנרגיה דיווחה, כי עמנואל,

מודיעין – אנרגיה – שותפות מוגבלת ואי.די.בי. חברה לפיתוח

בע"מ, מצד אחד (ביחד: "המשקיעים"), והרוכש מצד שני, חתמו על כתב ויתור ושחרור הדדי לפיו זכויות הרוכש ברישיונות יועברו למשקיעים וירשמו על שמם בפנקס הנפט. בכפוף להעברת הזכויות כאמור על שם המשקיעים ולתנאים נוספים שהוסכמו (א) המשקיעים והרוכש מוותרים אחד כלפי השני על כל תביעה בקשר עם ההסכם ביניהם מיום 25.4.2010 ו/או זכויות ברישיונות, וכן (ב) המשקיעים ישלמו לרוכש סך כולל של כ-500 אלפי דולר ארה"ב, כאשר חלקה של עמנאל בתשלום האמור הינו סך של כ-333 אלפי דולרים ארה"ב.

הצדדים חתמו על בקשה לממונה, ועל שטרות להעברת זכויות בקשר עם העברת זכויות הרוכש ברישיונות למשקיעים. העברת זכויות הרוכש ברישיונות למשקיעים, כפופה לאישור הממונה על ענייני נפט במשרד התשתיות הלאומיות לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בהתאם להוראות סעיף 76 לחוק הנפט. בכפוף לרישום העברת הזכויות כאמור, יהיה שיעור החזקות על ידי תאגידים מקבוצת החברה ברישיונות (מתוך 100% הזכויות בכל רישיון) כדלקמן:

החברה – 5%;

עמנאל – 30.013%;

שותפות עמנאל (ראו סעיף 13.14 להלן) - 19.161%.

13.14 (לפרטים ראו דיווח של הכשרה אנרגיה מס' אסמכתא -01-2010-716790). ביום 23 במאי, 2010 החברה דיווחה על הגשת בקשות לאישור העברה של זכויות ההשתתפות ברישיונות על שם עמנאל, עמנאל אנרגיה חיפושי גז ונפט- שותפות מוגבלת (שותפות מוגבלת שעמנאל מכהנת כשותף כללי בה) ("שותפות עמנאל") ואחרים. בין היתר דווח על כך שבהתאם להנחיות הממונה על ענייני נפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"), צורפה לקבוצת מבקשי הזכויות ברישיונות חברה בינלאומית בשם GeoGlobal Resources (India) Inc. ("המפעיל") שמונתה למפעיל בשטח הרישיונות, אשר חלקו ההתחלתי ברישיונות על פי בקשות ההעברה הנו 5%, עם אופציה להגדיל את חלקו עד ל-10%. המפעיל הקנה לשותפים לבקשות ברישיונות אופציה לרכוש עד 20% מהזכויות ברישיון חיפושי נפט בשם "שמואל" שאת הזכויות בו הגיש ביחד עם הגשת הבקשות על ידי קבוצת החברה לקבלת הזכויות ברישיונות. כן דווח על

הגשת בקשה לקבלת רישיון "מיכל" שהיה בעבר בשטח עליו השתרע ההיתר המוקדם "בנימין". בנוסף, על פי הנחיות הממונה, ומאחר שבשלב בו הוגשו הבקשות לא הייתה לעמנואל את האפשרות להוכיח את היכולת הכלכלית הנדרשת, החברה צורפה כמחזיקה ב- 5% ברישיונות וברישיון מיכל (לפרטים נוספים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-488748).

13.15 ביום 16 ביוני, 2010 דיווחה החברה כי הממונה אישר את הבקשות, שהחברה הגישה יחד עם שותפים נוספים, לאישור העברה ורישום של זכויות השתתפות ברישיונות הימיים 347 / "מירה" ו- 348 / "שרה", ודחה את בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפוש נפט וגז בשם "רישיון מיכל" (לפרטים נוספים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-522753, וכן, הדיווח מיום 23.5.2010 מס' אסמכתא 2010-01-488748).

13.16 ביום 20 ביוני, 2010 נודע לחברה, כי הממונה אישר את בקשת המפעיל שצורף לבקשת החברה ושותפים נוספים לקבלת רישיון ימי המכונה "שמואל" המצוי בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל. בהתאם להסכם בין החברה, השותפים הנוספים והמפעיל, למפעיל אופציות לרכוש מהם, בהתאם לחלקם היחסי בבקשה, סך כולל של 5% (מתוך 100%) נוספים מזכויות השתתפות ברישיונות (זאת בנוסף על חלקו של המפעיל ברישיונות שהינו 5% (מתוך 100%)) (לפרטים נוספים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-525942, וכן, דיווח מיום 23.5.2010 מס' אסמכתא 2010-01-488748).

13.17 להלן טבלה המפרטת את זכויות הנפט של קבוצת החברה:

שם המחזיק	זכויות ההשתתפות ברישיונות
שותפות עמנואל	19.161%
עמנואל אנרגיה	24.161%
הכשרת הישוב	5%
שותפות מודיעין	19.282%
אי די בי פתוח	5%
IPC	13.609%
בלו ווטר <sup>5</sup>	8.787%

בלו ווטר ובעל השליטה בה חתמו על הסכם להעברת זכויותיהם לעמנואל ואחרים (ראו סעיפים 13.13.5 עד 13.13.8 לעיל).

5%	המפעיל
100%	סה"כ

13.18 ביום 22 ביוני, 2010 דיווחה החברה כי באותו יום הוגשה לרשות ניירות ערך טיוטת תשקיף להנפקת יחידות השתתפות על ידי עמנואל אנרגיה – חיפוש גז ונפט, שותפות מוגבלת ("שותפות עמנואל"), אשר השותף הכללי בה הינו עמנואל אנרגיה, חברה בת בבעלות ושליטה (100%) של חברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ, שהינה חברה נכדה בשליטת החברה ("הכשרה אנרגיה") (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-529689).

13.19 ביום 22 ביולי, 2010 דיווחה החברה כי באותו היום נחתם על ידי השותפים ברישיונות 347/מירה ו- 348/שרה הסכם תפעול משותף ביחס לכל אחד מהרישיונות, לפיו מונתה חברת GeoGlobal Resources Inc ("GGR") כמפעיל של העסקה המשותפת, ביום 1 באוגוסט 2010 נודע לחברה כי האורגנים ב-GGR לא אישרו את הסכם התפעול המשותף ולכן ההסכם לא נכנס לתוקף. ביום 8 בנובמבר, 2010 החברה דיווחה, כי באותו יום הסתיימה חתימת כל בעלי הזכויות ברישיונות על הסכמי תפעול משותף חדשים ברישיונות (לפירוט נוסף ראו דיווחים מס' אסמכתאות 2010-10-562197, 2010-01-570996 ו- 2010-10-673365).

13.20 ביום 31 באוקטובר, 2010 החברה דיווחה כי המפעיל ברישיונות – GGR הודיע על מימוש אופציה לרכישה 5% מהזכויות ברישיונות. לאחר מימוש האופציה כאמור, ולאחר השינוי הנזכר בסעיף 14.21 לעיל, יהיה שיעור ההחזקות בזכויות ברישיונות על ידי תאגידיים מקבוצת החברה כדלקמן:

13.20.1 החברה – 5%;

13.20.2 עמנואל – 27.162%;

13.20.3 שותפות עמנואל – 19.161%.

מימוש האופציה על ידי GGR כפוף לאישור הממונה לאחר היוועצות במועצה המייעצת בהתאם להוראות סעיף 76 לחוק הנפט. (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתאות 2010-01-662994 ו- 2010-01-663774).

13.21 ביום 28 באוקטובר, 2010, החברה דיווחה כי נחתם הסכם אופציה

להחלפת זכויות נפט בין החברה, עמנואל ושותפות עמנואל (בסעיף זה "קבוצת החברה"), מצד אחד, לבין שותפות בנימין מצד שני (בסעיף זה, "ההסכם"). שותפות בנימין יחד עם לפידות – חלץ שותפות מוגבלת ("לפידות") וצדדים אחרים, הגישו בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפוש נפט בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בבולק הידוע כ-"רישיון בנימין דרום". מועצת הנפט בישיבתה מס' 02/10 המליצה בפני הממונה על ענייני הנפט, להעניק את רישיון בנימין דרום לקבוצה בה חברות, בין היתר, שותפות בנימין ולפידות ("קבוצת בנימין - לפידות"). במועד דוח זה, ההמלצה האמורה נמצאת תחת ערעור של צד שלישי בלתי קשור למי מהצדדים להסכם. על פי תנאי ההסכם, העניקה שותפות בנימין לקבוצת החברה אופציה מוחלטת ובלתי חוזרת לקבלת 7.5% (מתוך 100%) מן הזכויות ברישיון בנימין, תמורת העברת 2.5% (מתוך 100%) מהזכויות ברישיון 347 / "מירה" וכנגד העברת 2.5% (מתוך 100%) מן הזכויות של קבוצת החברה ברישיון 348 / "שרה", על ידי קבוצת החברה לשותפות בנימין. האופציה האמורה תהיה בתוקף עד תום תקופה בת 60 יום, מיום שקבוצת החברה תקבל משותפות בנימין את תוצאות סקרי התלת-מימד (3D) שיבוצעו ביחס לשטח רישיון בנימין. קבוצת החברה התחייבה כלפי שותפות בנימין כי במקרה שהערעור על המלצת מועצת הנפט ידחה, קבוצת החברה תאפשר לשותפות בנימין לקבל את תוצאות סקרי הדו-מימד (2D) בנוגע לשטח רישיון בנימין. כמו כן, קבוצת החברה התחייבה לאי תחרות בשותפות בנימין ביחס לרישיון בנימין. (לפרטים נוספים ראו מס' אסמכתא 2010-01-661875).

13.22 ביום 17 בנובמבר 2010 פרסמה הכשרה אנרגיה תשקיף חסר, כפי שתוקן ביום 22.11.2010 וביום 24.11.2010 ובהתאם להודעה משלימה מיום 23.11.2010, במסגרתו הציעה ניירות ערך שלה לציבור ("תשקיף הכשרה אנרגיה"). המכרז על מחיר המניות שהוצעו על פי תשקיף הכשרה אנרגיה התקיים ביום 25 בנובמבר, 2010, ביום 27 בנובמבר 2010 הכשרה אנרגיה דיווחה כי תנפיק 13,805,890 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א שלה מכוח תשקיף הכשרה אנרגיה. שיעור החזקות הציבור עם השלמת ההנפקה כאמור עומד על כ-10.00% (בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע של הכשרה אנרגיה. התמורה המיידית ברוטו להכשרה אנרגיה, במסגרת ההצעה לציבור, הסתכמה בכ-107,824 אלפי ש"ח (לפרטים ראו דיווח של הכשרה אנרגיה מס' אסמכתא 2010-01-696033). בעקבות הנפקת הכשרה אנרגיה החברה צפויה לרשום ברבעון הרביעי גידול ביתרת העודפים בהון העצמי שלה של כ-68 מיליון ש"ח (לפרטים ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-696990).

## הנהלת החברה

13.23 ביום 18 במרץ, 2010 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר דוד שורץ כדירקטור חיצוני בחברה (לפירוט נוסף ראו דיווחים מס' אסמכתאות 2010-01-378393, 2010-01-420000 ו-2010-01-420006).

13.24 ביום 23.3.2010 הסתיימה כהונתו של מר דוד בבאי כדירקטור חיצוני של החברה (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-425481).

13.25 ביום 29 ביוני 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את: (א) התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה עם כלל חברה לביטוח, לתקופה מיום 1 במרץ 2010 ועד ליום 28 בפברואר 2011, וחלקה של החברה בפרמיה הקבוצתית הינה 63,424 דולר, (ב) מינויים מחדש של חברי הדירקטוריון, ו- (3) החלת הביטוח כאמור בס"ק (א) על ה"ה עופר נמרודי, רות נמרודי, סמדר נמרודי-רינות ויעל ברנט נמרודי, שהינם בעל השליטה בחברה וקרובותיו (לפירוט נוסף ראו דיווחים מס' אסמכתאות 2010-01-536202 ו-2010-01-536208, וכן דיווח מיום 6 ביוני 2010 מס' אסמכתא 2010-01-510966).

13.26 ביום 3 ביוני 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה העברת 7,737 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של הכשרה אנרגיה ("מניות ההעברה") למר עופר נמרודי, מנכ"ל החברה, ("המנכ"ל") תמורת ערך הנקוב במזומן של מניות ההעברה וכנגד תשלום לחברה של החלק היחסי הנגזר משיעור מניות ההעברה מסך ההון המונפק בהכשרה אנרגיה (7%) בהלוואה שהועמדה על ידי החברה להכשרה אנרגיה בסך של 700,000 דולר ארה"ב והמחאה למנכ"ל של זכות החברה לפירעון אותו חלק מההלוואה באותם תנאים בהם ההלוואה הועמדה על ידי החברה להכשרה אנרגיה. במסגרת ההתקשרות המתוארת לעיל, אושר תיקון להסכם העסקת המנכ"ל, לפיו, מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבונוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווח או הפסד הנובעים מהכשרה אנרגיה.

(לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-509334, וכן את דוח העסקה בין החברה לבין בעל השליטה מיום 26 באפריל 2010, כפי תיקונו מיום 25 במאי 2010 מס' אסמכתאות 2010-01-459756 ו-2010-01-494484, בהתאמה).

13.27 ביום 12 במאי 2010 דיווחה החברה כי הכשרה אנרגיה תקצה למר אלי

כהן, משנה למנכ"ל בחברה, 3,191 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של הכשרה אנרגיה (בסעיף 13.27 זה, "מניות ההקצאה"), תמורת ערכן במזומן של מניות ההקצאה. מניות ההקצאה תבשלנה לשיעורין במהלך תקופה בת 36 חודשים החל מיום 24.3.2010 (לפירוט נוסף ראו דיווח מיום 12 במאי 2010 מס' אסמכתא 2010-01-479340).

13.28 ביום 1 בספטמבר 2010 דיווחה החברה כי הכשרה אנרגיה תקצה לגב' דליה שפניר, חשבת החברה, ("החשבת") 200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של הכשרה אנרגיה, ולמר רפאל שניר, סמנכ"ל בחברה, 40 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של הכשרה אנרגיה, (בסעיף 13.28 זה, "מניות ההקצאה"), תמורת ערכן במזומן של מניות ההקצאה. מניות ההקצאה תבשלנה לשיעורין במהלך תקופה בת 36 חודשים החל מיום 29.7.2010 ביום 30/11/2010 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת לכך ביום 24/10/2010 לאשרר תיקון הצעת ההחלטה מיום 31/8/2010 בדבר הקצאת מניות לנושאי משרה במסגרת תוכנית אופציות ומניות בהכשרה אנרגיה, כך שיוקצו לנאמן לטובת חשבת 250 מניות רגילות במקום 200 מניות רגילות (לפירוט נוסף ראו דיווח מיום 1 בספטמבר 2010 מס' אסמכתא 2010-01-609126 ודיווח מיום 30.11.2010 מס' אסמכתא 2010-01-703314).

13.29 ביום 12.10.2010 הגב' אוה מדז'בוז', מנכ"לית מעריב הוצאת מודיעין בע"מ ("מעריב"), חדלה להיחשב נושאת משרה בכירה בחברה וזאת מאחר שהחברה חדלה להיחשב בעלת השליטה במעריב (לפירוט נוסף ראו דיווח מיום 3.11.2010 מס' אסמכתא 2010-01-668958).

## כללי

13.30 ביום 10 בפברואר, 2010, פרסמה החברה מצגת שבכוונתה להציג לגורמים שונים בשוק ההון (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-379983).

13.31 ביום 16.2.2010 דיווחה החברה כי חברת מעלות פרסמה ביום 11 בפברואר 2010 תחזית דירוג שלילית לאגרות חוב חדשות בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח, אשר הוצעו לציבור על-ידי החברה בדוח הצעת מדף מיום 21 בפברואר 2010, אשר עודכנה ביום 13 ביוני, 2010, ולפי העדכון החברה נכנסה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות (לפירוט נוסף ראו דיווח מיום 16.2.2010 מס' אסמכתא 2010-01-386280, וכן, דיווח מיום 13.6.2010 מס' אסמכתא 2010-01-518676).

13.32 ביום 29 ביוני 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של

החברה מינוי מחדש של רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר, והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרם (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-536202, וכן דיווח מיום 6 ביוני 2010 מס' אסמכתא 2010-01-510966).

13.33 ביום 9 בדצמבר, 2010 פרסמה החברה מצגת שבכוונתה להציג לגורמים שונים בשוק ההון (לפירוט נוסף ראו דיווח מס' אסמכתא 2010-01-713211).

**המידע המפורט בכל הדיווחים האמורים בסעיף 13 זה לעיל, מובא כאן על דרך של הפניה.**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



Narda Ben-Zvi  
Lori Almouli-Confino\*  
Barak Luchtenstein  
Oren Shenkar\*  
David Schottenfels  
Tsafi Erlich Goldman  
Ori Kasir  
Simone Assor  
Inbal Baruch-Rotter  
Lena Haqaa  
Yoash Dvir  
Shirly Amiel  
Dan Adar  
Yuval Beer  
Noa Nussbaum-Moshkovitz  
Avigail Zafrani-Yiftah  
Inon Lax  
Doron Goldbarsht

Aaron S. Lewin - of counsel  
\*Also admitted to the New York Bar

נרדה בן-צבי  
לורי אלמולי-קונפינו\*  
ברק לוכטנשטיין  
אורן שנקר\*  
דוד שוטנפלס  
צפי ארליך גולדמן  
אורי קסיר  
סימון עשור  
ענבל ברוך-רוטר  
לנה חג'ג'  
יואש דביר  
שירלי עמיאל  
דן אדר  
יובל בר  
נועה נוסבאום-מושקוביץ  
אביגיל זעפרני-יפתח  
ינון לקס  
דורון גולדברשט

אהרון לוין - יועץ  
\* בעל רישיון גם בניו יורק

23 בדצמבר, 2010

לכבוד  
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ  
רחוב שנקר 2  
תל-אביב

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח הצעת מדף מיום 23 בדצמבר, 2010 בדבר הנפקת ניירות ערך של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("החברה" ו-"ניירות הערך המוצעים") בדרך של מכרז על שיעור הריבית, בהצעה אחידה ("דוח הצעת המדף")**

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 8 בפברואר, 2010 ("תשקיף המדף"), ולדוח הצעת המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדוח הצעת המדף שיתפרסם בחודש דצמבר 2010.

בכבוד רב,

ברק לוכטנשטיין, עו"ד שירלי עמיאל, עו"ד  
CBLIS, משרד עורכי דין

מרכז עזריאלי 5, מגדל מרובע, קומה 35, תל אביב 67025 טל: 03-718-8700 פקס: 03-718-8701  
5 Azrieli Center, Square Tower, 35th Fl., Tel Aviv 67025 Israel Tel: +972-3-7188700 Fax: +972-3-7188701

שדרות בן מימון 8 ירושלים 92261 טל: 02-561-9111 פקס: 02-566-7780  
8 Ben Maimon Blvd. Jerusalem 92261 Israel Tel: +972-2-5619111 Fax: +972-2-5667780

[www.cbllaw.co.il](http://www.cbllaw.co.il)

## חתימות

החברה:

---

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

הדירקטורים:

---

שלמה מעוז

---

עופר נמרודי

---

רון ויסברג

---

אליהו כהן

---

דוד מנע

---

סמדר נמרודי-רינות

---

רית נמרודי

---

דוד שורץ

---

חן לבון

---

יעל ברנט-נמרודי

נספח א'

שטר הנאמנות המתוקן, הנוסח המתוקן של אגרות החוב (סדרה 15)

## שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה 15)

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 22 בדצמבר 2010

ב ין :

**חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ**

מרחוב שנקר 2

תל אביב

טלפון: 03-7962224

פקס: 03-7962226

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

ל ב ין :

**זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ**

מרחוב מנחם בגין 46-48

תל-אביב 66184

טלפון: 03-6374354

פקס: 03-6374344

(להלן: "הנאמן")

**מצד שני;**

**הואיל**

וביום 7 בפברואר 2010, חתמו החברה ורזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("רזניק פז נבו") על שטר נאמנות ("שטר הנאמנות") בקשר עם תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2010 על-פיו רשאית החברה להנפיק אגרות חוב (סדרות 14 עד 19) של החברה ("אגרות החוב" ו-"התשקיף", בהתאמה);

**הואיל**

וביום 21 בפברואר 2010 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו הנפיקה לציבור 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 14) ("אגרות החוב (סדרה 14)");

**והואיל**

ובכוונת החברה לפרסם על-פי תשקיף המדף דוח הצעת מדף, אשר על-פיו תציע החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה 15) (להלן: "אגרות חוב (סדרה 15)" ו-"דוח הצעת המדף", בהתאמה);

**והואיל**

וקיים חשש לניגוד עניינים בין מחזיקי אגרות החוב (סדרה 14) לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), ובתאם להוראות התשקיף, החברה ביקשה כי לא יהיה נאמן זהה לאגרות החוב (סדרה 14) ולאגרות החוב (סדרה 15);

**והואיל**

והנאמן הסכים לשמש כנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) חלף רזניק פז נבו, אשר משמשת כנאמן לאגרות החוב (סדרה 14) של החברה, וכן לכך שתנאי שטר הנאמנות כפי שיתוקן בהתאם לאמור להלן יחייבו את החברה ואת הנאמן;

**והואיל** והנאמן מצהיר כי הינו חברה הרשומה בישראל העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש כנאמן לאגרות החוב (סדרה 15);

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

**1. פרשנות והגדרות**

- 1.1 המבוא לתיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לביטויים ולמונחים בתיקון זה תהא המשמעות הנתונה להם בשטר הנאמנות.

**2. הצהרות הצדדים**

כל אחד מהצדדים מצהיר בזאת כדלהלן:

- 2.1 אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו בתיקון זה.
- 2.2 תיקון שטר הנאמנות כמפורט להלן קיבל את אישורם של האורגנים המוסמכים של הצדדים.

**3. החלת ותיקון שטר הנאמנות ביחס להנפקת אגרות החוב המוצעות**

- 3.1 שטר הנאמנות, כהגדרתו לעיל, יהווה את שטר הנאמנות בין החברה לנאמן בקשר לאגרות החוב (סדרה 15), בתיקונים המפורטים בשטר נאמנות זה כאמור בסעיף 3.2 להלן. מובהר כי כל התיקונים המפורטים בסעיף 3 זה ביחס לשטר הנאמנות יחולו אך ורק ביחס לתעודות המוצעות – אגרות חוב (סדרה 15).
- 3.2 שטר הנאמנות יתוקן בהתאם לתיקונים המופיעים בסימני מהדורה **בנספח א'** לתיקון זה.
- 3.3 ביתר תנאי שטר הנאמנות לא יחול כל שינוי.

**4. הסמכה במגנ"א**

הצדדים מסמיכים בחתימתם על תיקון זה את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמה במגנ"א על התקשרותם בתיקון זה וחתימתם עליו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ

---

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

**אישור עו"ד**

אני הח"מ ברק לוכטנשטיין, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ באמצעות ה"ה אלי כהן וקים שהם ניר וחתימתם מחייבת את החברה לצרכי שטר זה.

---

ברק לוכטנשטיין, עו"ד

## נספח א' לשטר נאמנות מיום 7 בפברואר 2010

### שטר נאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 22 בחודש דצמבר, 2010

#### בין:

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

מרחוב שנקר 2

תל אביב

טלפון: 03-7962224

פקס: 03-7962226

(להלן: "החברה")

#### מצד אחד;

#### ל בין:

זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ

מרחוב מנחם בגין 46-48

תל-אביב 66184

טלפון: 03-6374354

פקס: 03-6374344

(להלן: "הנאמן")

#### מצד שני;

הואיל והחברה פרסמה ביום 8 בפברואר 2010 תשקיף מדף, מכוחו ניתן להציע, בין היתר, עד 300,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15) רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של החברה ("אגרות החוב (סדרה 15)"), כמפורט בשטר נאמנות זה;

והואיל ובכוונת החברה, לאחר חתימת שטר נאמנות זה, לפרסם דוח הצעת מדף על-פי תשקיף המדף אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לעניין הצעת אגרות החוב (סדרה 15) בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת ("דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה");

והואיל והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל כדין אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "החוק"), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק לשמש כנאמן על-פי שטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מצהירה כי אין מניעה על-פי כל דין להתקשרות עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה;  
והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישימש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

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

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע והכל, כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. בכל מקום של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם :

"שטר זה" - שטר נאמנות זה לרבות התוספת והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

"תשקיף מדף" - תשקיף מדף של איגרות החוב מסדרת אגרות החוב;

"דוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15)" - דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות החוב (סדרה 15).

"סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה 15)" - סדרת אגרות החוב (סדרה 15) של החברה, בערך נקוב כולל של עד 300,000,000 ש"ח, רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן יהיו בהתאם לתעודות אגרות החוב (סדרה 15) ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ככל שתונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה

הבלעדי;

- "הבורסה" הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הנאמן" זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ;
- "הפנקס" פנקס מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
- "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" האנשים ששמותיהם רשומים בזמן הנדון בפנקס כבעלי אגרת חוב (סדרה 15), ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון בפנקס או מי שלזכותם רשומה אצל חבר בורסה אגרת חוב ואותה אגרת חוב נכללת בין אגרות החוב (סדרה 15) הרשומות בפנקס על שם החברה לרישומים;
- "יום מסחר" כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
- "תעודת אגרת החוב" תעודת אגרת חוב (סדרה 15), אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה א' לשטר זה;
- "החוק" חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
- "קרן" סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) שטרם נפרעו;

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 שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא יקבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה ואותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן בהתייעצות עם מומחים כלכליים שיבחרו על ידה, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;

המדד הידוע במועד שיפורסם דוח ההצעה הראשון ואשר יצוין בו;

מדד המחירים לצרכן הידוע ביום הביצוע של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית. אם בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) יפורט כי היא צמודה למדד וכי על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15) תחול הגנה, במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. אם בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) יפורט כי היא צמודה למדד וכי על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב לא תחול הגנה כאמור, מדד התשלום יהיה המדד הידוע בתאריך הקובע לתשלום הרלוונטי אף אם מדד זה יהיה נמוך מהמדד היסודי;

בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך;

מטבע חוץ ששערו היציג מתפרסם על-ידי בנק ישראל

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"

- "המדד היסודי"

- "מדד התשלום"

- "המדד הידוע"

"מטבע חוץ"

אך לא יותר ממטבע חוץ אחד, הכל כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) ואשר יצוין בו;

השער היציג של מטבע החוץ המפורסם על-ידי בנק ישראל, או כל שער חליפין רשמי של מטבע החוץ למטבע הישראלי שיבוא במקום השער היציג האמור ואשר יחול באותה עת לעניין אגרות חוב ממשלתיות הצמודות לשער מטבע החוץ האמור.

**"שער החוץ"**  
**מטבע**

לתאריך כלשהו - משמעו השער היציג של מטבע החוץ שיפורסם על-ידי בנק ישראל לאחרונה לאותו תאריך, ובלבד שבתקופה שבה בנק ישראל אינו נוהג לקבוע שער יציג, יהיה השער הידוע, השער שקבע לאחרונה שר האוצר ביחד עם נגיד בנק ישראל עבור תעודות התחייבות ממשלתיות הצמודות לשער היציג של מטבע החוץ;

**"השער הידוע"**

השער הידוע במועד שיפורסם דוח ההצעה הראשון ואשר יצוין בדוח;

- **"השער היסודי"**

השער הידוע במועד התשלום בפועל;

- **"שער התשלום"**

יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

- **"יום עסקים"**

כל יום שבו נקבע ציטוט של ריבית בסיס המתייחסת למטבע חוץ המתפרסם בשירות הידיעות רויטרס או כל מקור מידע אחר שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15);

- **"יום עסקים בחו"ל"**

שיעור הריבית לשקלים חדשים לא צמודים עליו מכריז מעת לעת נגיד בנק ישראל כשיעור הריבית המוצהרת של בנק ישראל או כל שיעור ריבית שייקבע על-ידי רשות מוסמכת

- **"ריבית ישראל"**  
**בנק**

כלשהי במקום השיעור האמור;

ליום מסוים, ממוצע ריבית הפריים לאותו יום כפי שמתפרסמת על-ידי בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ.

- "פריים" או "ריבית פריים"

Tel-Aviv Interbank Offered Rate - שיעור ריבית להלוואות בין בנקאיות בשקלים חדשים המחושב על פי הצעות ריבית הניתנות על ידי מספר בנקים בישראל, לתקופה שתפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), כפי שיופיע ביום הדגימה (אם הוא בימים ב' עד ה' - בשעה 13:00 או בסמוך אליה, ואם הוא ביום ו' - בשעה 12:00 או בסמוך אליה) במערכת מפיץ המידע רויטר'ס או במקור מידע אחר שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15).

- "ריבית התלבור"

London Interbank Offered Rate - שיעור הריבית המוצע בשוק הבינבנקאי בלונדון על פיקדונות בדולר ארה"ב לתקופה שתפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) (לשבע, לחודש, לשישה חודשים וכד'), כפי שיצוטט ביום הדגימה, בשעה 11:00 שעון לונדון או בסמוך לאחריה, בדף המפורסם על ידי שירות הידיעות Libor01 רויטרס (או, אם יוחלף דף זה בדף אחר, אזי כפי המצוטט ביום הדגימה, בשעה האמורה או בסמוך לאחריה בדף האחר האמור).

- "ריבית הליבור"

Euro Interbank Offered Rate - שיעור הריבית המוצע בשוק הבינבנקאי על פיקדונות באירו לתקופה שתפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) (לשבע, לחודש, לשישה חודשים וכד'), כפי שיצוטט ביום הדגימה, בשעה 11:00 שעון מרכז אירופה (CET) או בסמוך לאחריה בדף המפורסם על ידי שירות Euribor01 הידיעות רויטר'ס (או אם יוחלף דף זה בדף אחר, אזי כפי המצוטט בשעה

- "ריבית היוריבור"

האמורה או בסמוך לאחריה בדף האחר האמור) או במקור מידע אחר שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15);

אגרות חוב המונפקות בסדרות על-ידי מדינת ישראל למטרת מלווה קצר מועד אשר לווה מדינת ישראל בהתאם להוראות חוק מלווה קצר מועד, התשמ"ד, 1984 ו/או כל דין שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, הרשומות למסחר בבורסה ואשר נמכרות במכרז על-ידי בנק ישראל ואינן נושאות ריבית ו/או הפרשי הצמדה.

- **"מק"מ"**

סדרה של מק"מ המצויה במחזור אשר מועד פדיונה נקבע לתקופה הקרובה ביותר לתקופה של 12 חודשים מיום הדגימה (כהגדרתו להלן) ובלבד שמועד פדיונה הינו לפחות 10 חודשים מיום הדגימה. במקרה וביום הדגימה לא קיים מק"מ כאמור, יהיה המק"מ לשנה סדרה של אגרות חוב ממשלתיות שקליות אחרות שאינן נושאות הפרשי הצמדה ואינן נושאות ריבית משתנה, הרשומות למסחר בבורסה ואשר מועד פדיון נקבע לתקופה הקרובה ביותר ל-12 חודשים מיום הדגימה. סדרת המק"מ הרלבנטית ומועד פדיונה יפורטו בדוח הצעת המדף הראשונה של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15).

- **"מק"מ לשנה"**

סדרה של אג"ח ממשלתית בריבית משתנה שהונפקו על-פי תקנות מלווה המדינה (אגרות חוב מסוג אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה), התשס"ו-2006, לרבות אג"ח ממשלתית מסוג "גילון חדש" שהונפקו או יונפקו על-פי תקנות מלווה המדינה (סדרות מסוג "גילון חדש"), התשנ"ט-1999, כפי שיפורסם על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי. סדרת האג"ח הממשלתית הרלבנטית, לרבות סדרת אג"ח "גילון חדש", ומועד פדיונה יפורטו בדוח הצעת המדף הראשון של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15).

- **"אג"ח ממשלתי בריבית משתנה"**

**"ריבית הבסיס"** - ריבית הליבור או ריבית התלבור או ריבית היוריבור או ריבית בנק ישראל או ריבית פריים או תשואת מק"מ לשנה או ריבית שנושאות אג"ח ממשלתיות בריבית משתנה, כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה 15).

**"יום דגימה"** - לגבי תקופת ריבית כלשהי - לגבי ריבית הליבור או ריבית היוריבור - יום העסקים בחו"ל החל שני (2) ימי עסקים בחו"ל לפני היום הראשון של אותה תקופת ריבית; לגבי ריבית המתייחסת למטבע חוץ אחר - כפי שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15); לגבי ריבית התלבור - יום העסקים הבנקאי החל שני (2) ימי עסקים לפני היום הראשון של אותה תקופת ריבית; ולגבי ריבית בנק ישראל, ריבית פריים, תשואת המק"מ וריבית אג"ח ממשלתית בריבית משתנה - היום הראשון של אותה תקופת הריבית.

**"החברה לרישומים"** - חברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ.

## 2. הנפקת ניירות הערך

2.1. החברה תנפיק את אגרות החוב (סדרה 15) בערך נקוב כולל של עד 300,000,000 ש"ח רשומות על שם ועומדות לפירעון (קרן) במספר תשלומים אשר לא יפחת מתשלום אחד ולא יעלה על עשרה (10) תשלומים שנתיים או שלא יפחת מתשלום אחד ולא יעלה על עשרים (20) תשלומים חצי שנתיים או שלא יפחת מתשלום אחד ולא יעלה על ארבעים (40) תשלומים רבעוניים כאשר התשלומים יהיו כפי שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15). בסיס ההצמדה (או העדר הצמדה) וסוג הריבית (או העדר ריבית) אותה תישא קרן אגרות החוב שתונפקנה יפורטו בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15). שיעור הריבית אותו תישא קרן אגרות החוב (סדרה 15) שתונפקנה בהתאם לתשקיף המדף, או המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס אותו תישא קרן אגרות החוב (סדרה 15), או העדר ריבית שתישא קרן אגרות החוב (סדרה 15), לפי העניין, יפורטו בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) או יקבעו במכרז אשר על-פיו תיערך הצעתן לראשונה. הריבית, ככל שתהיה, על קרן אגרות החוב (סדרה 15) תשולם מדי שנה בתשלום

אחד שנתי או בשני תשלומים חצי שנתיים או בארבעה תשלומים רבעוניים, הכל כפי שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) מועדי ומספר תשלומי הקרן, בסיס ההצמדה (או העדר הצמדה), סוג הריבית שיעור הריבית או אופן קביעתו ומועדי תשלום הריבית (או העדר ריבית) של אגרות החוב (סדרה 15) כפי שיפורטו בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ייקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה 15).

2.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה 15) עשויות להיות צמודות לאיזה מבסיסי ההצמדה המפורטים להלן או ללא הצמדה, והכל כפי שיוגדר בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), תוך הפניה להגדרות בסיסי הצמדה המפורטות להלן:

#### 2.2.1 הצמדה למדד

אם ייקבע בתנאיה של אגרות החוב (סדרה 15) כי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה 15) הינן צמודות למדד, אזי הצמדתן למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. למקרה בו מדד התשלום נמוך מהמדד היסודי ראה הגדרת "מדד התשלום" בסעיף 1 לעיל.

הריבית שתשלום בגין אגרות החוב (סדרה 15) תהיה ריבית בשיעור קבוע כאמור בסעיף 2.3.1 [א] להלן או ריבית בשיעור משתנה (ריבית בנק ישראל או ריבית התלבור או ריבית בסיס אחרת), כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), בתוספת או בניכוי מרווח שיפורט בדוח ההצעה האמור או שייקבע במכרז כאמור בסעיף 2.3.1 [ב] להלן.

#### 2.2.2 הצמדה למטבע חוץ

אם ייקבע בתנאיה של אגרות החוב (סדרה 15), כי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה 15) הינן צמודות למטבע חוץ, אזי תיעשה הצמדתן למטבע חוץ באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי שער התשלום גבוה מהשער היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה בשער התשלום לעומת השער היסודי. למקרה בו שער התשלום נמוך מהשער היסודי, תהא רשאית החברה לקבוע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), כי על הקרן ו/או

הריבית של אגרות החוב (סדרה 15) תחול הגנה (היינו אם שער התשלום יהיה נמוך מהשער היסודי, יהיה שער התשלום השער היסודי) או לא תחול הגנה כאמור (היינו שער התשלום יהיה השער הידוע במועד התשלום אפילו שער זה יהיה נמוך מהשער היסודי). קיומה של הגנה כאמור למקרה בו שער התשלום נמוך מהשער היסודי יפורט בדוח ההצעה הראשונה האמור.

הריבית שתשולם בגין אגרות החוב (סדרה 15) תהיה ריבית בשיעור קבוע כאמור בסעיף 2.3.3[א] להלן או ריבית בשיעור משתנה (ריבית הליבור או ריבית היוריבור או כל ריבית בסיס אחרת), כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת או בניכוי מרווח שיפורט בדוח ההצעה האמור או ייקבע (במכרז) כאמור בסעיף 2.3.3[ב] להלן.

### 2.2.3. אגרות חוב לא צמודות

במקרה שלא ייקבע בתנאיה של אגרות החוב (סדרה 15), כי לא יתקיים בסיס הצמדה כלשהו של קרן אגרות החוב (סדרה 15), תהיה הקרן נקובה בש"ח ולא צמודה למדד כלשהו או למטבע כלשהו. במקרה כזה, גם הריבית בגין אגרות החוב (סדרה 15) לא תהא צמודה למדד כלשהו או למטבע כלשהו.

הריבית שתשולם בגין אגרות החוב (סדרה 15) תהיה ריבית בשיעור קבוע כאמור בסעיף 2.3.2[א] להלן או ריבית בשיעור משתנה (ריבית בנק ישראל או ריבית התלבור או כל ריבית בסיס אחרת), כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), בתוספת או בניכוי מרווח שיפורט בדוח ההצעה האמור או שייקבע (במכרז) כאמור בסעיף 2.3.2[ב] להלן.

2.2.4. כפוף לאמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב, וההצמדה של אגרות החוב (סדרה 15) תתייחס ללא יותר מבסיס הצמדה אחד, ככל שאגרות החוב (סדרה 15) תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

### 2.3. הריבית של אגרות החוב

הקרן של אגרות החוב (סדרה 15) תישא ריבית כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות חוב (סדרה 15), ולפי איזה ממנגנוני חישוב הריבית כמפורט להלן כפי שיפורט באותו דוח הצעה תוך הפנייה למנגנוני הריבית המפורטים להלן:

2.3.1 ריבית על קרן אשר צמודה למדד

הקרן של אגרות החוב (סדרה 15), אם תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן, תישא ריבית צמודה כאמור כאשר הריבית הינה בשיעור קבוע שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) ו/או במכרז על-פי דוח ההצעה האמור.

2.3.2 ריבית על קרן לא צמודה

הקרן של אגרות החוב (סדרה 15), אם לא תהיינה צמודות למדד כלשהו או למטבע כלשהו, תישא ריבית בשיעור קבוע או ריבית בשיעור משתנה כמפורט להלן:

[א] ריבית שקלית קבועה - ריבית בשיעור קבוע שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב סדרה (סדרה 15) ו/או במכרז על פי דוח ההצעה האמור.

[ב] ריבית בשיעור משתנה כאשר אם המכרז ייערך על מחיר היחידה, המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס יפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ואם מחיר היחידה ייקבע (ללא מכרז) בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ייקבע המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס על-פי המכרז, כאשר בשני המקרים ריבית הבסיס הינה ריבית בנק ישראל או ריבית התלבור או ריבית הפריים כפי שייקבע בדוח ההצעה האמור - שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15) ייקבע בהתאם לשיעור ריבית הבסיס כאמור (ריבית בנק ישראל או ריבית התלבור או ריבית הפריים, שתפורט בדוח ההצעה האמור, כפי שיצוטט ביום הדגימה. החברה תגיש דוח מיידי תוך ארבעה (4) ימים מיום הדגימה על שיעור הריבית שייקבע כאמור, דהיינו - ריבית הבסיס בתוספת המרווח. יודגש, כי שיעור ריבית בנק ישראל ו/או ריבית התלבור ו/או ריבית הפריים כאמור נקבעים ביום דגימה מסוים בלבד ביחס לתקופת ריבית כלשהי. שיעור ריבית בנק ישראל ו/או ריבית התלבור /ואו ריבית הפריים עשויים להשתנות במהלך תקופת הריבית (לדוגמה כתוצאה משינויים אינפלציוניים ואחרים), אולם שיעור ריבית בנק ישראל ו/או ריבית התלבור ו/או ריבית הפריים שנקבעו ביום הדגימה לא ישתנו במהלך אותה תקופת ריבית.

[ג] ריבית בשיעור משתנה כאשר אם המכרז ייערך על מחיר היחידה, המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס יפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ואם מחיר היחידה ייקבע (ללא מכרז) בדוח ההצעה

הראשונה של אגרות חוב (סדרה 15), ייקבע המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס על-פי המכרז, כאשר ריבית הבסיס הינה תשואת המק"מ לשנה, כפי שתיקבע בדוח ההצעה האמור - שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית ייקבע בהתאם למרווח בשיעור קבוע מעל או מתחת לתשואת המק"מ לשנה, שיקבע במכרז כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף המדף או מרווח בשיעור קבוע כפי שייקבע בדוח הצעת המדף הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) בהצעה בדרך של מכרז על המחיר כמפורט בסעיף 2.4 לתשקיף המדף, כאשר תשואת מק"מ לשנה תחושב ביום הדגימה, כממוצע של תשואת מק"מ לשנה במספר ימי מסחר שלפני יום הדגימה, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף. החברה תמסור בדוח מיידי, תוך ארבעה (4) ימים מיום הדגימה, את שיעור הריבית שייקבע כאמור. יודגש, כי שיעור תשואת המק"מ לשנה כאמור נקבע ביום דגימה מסוים בלבד ביחס לתקופת ריבית כלשהי. שיעור תשואת מק"מ לשנה עשוי להשתנות במהלך תקופת ריבית (לדוגמה כתוצאה משינויים אינפלציוניים ואחרים), אולם שיעור תשואת מק"מ לשנה שנקבע ביום הדגימה לא ישתנה במהלך אותה תקופת ריבית.

[ד] ריבית בשיעור משתנה כאשר אם המכרז ייערך על מחיר היחידה, המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס יפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ואם מחיר היחידה ייקבע (ללא מכרז) בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ייקבע המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס על-פי המכרז, כאשר ריבית הבסיס הינה הריבית שנושאת אג"ח ממשלתית - בריבית משתנה - שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית ייקבע בהתאם למרווח בשיעור קבוע מעל או מתחת לשיעור ריבית שנושאת אג"ח ממשלתית בריבית משתנה, כפי שיקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של (סדרה 15) בדרך של מכרז על שיעור המרווח, כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף המדף או מרווח בשיעור קבוע כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) בהצעה בדרך של מכרז על המחיר כמפורט בסעיף 2.4 לתשקיף המדף. הריבית השנתית בעד כל אחת מתקופות הריבית תיקבע בהתאם לשיעור הריבית שנושאת, ביום הדגימה לגבי אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה רלבנטית. החברה תמסור בדוח מיידי, לאחר מועד פרסום הריבית המשתנה על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי, ולכל המאוחר תוך ארבעה (4) ימי מסחר מיום תחילת כל תקופת ריבית, את שיעור הריבית שייקבע כאמור (ריבית בסיס בתוספת מרווח). מובהר, כי מועדי תשלום הריבית שיקבעו על-ידי החברה בדוח הצעת

המדף, יקבעו למועד שיהיה לא יאוחר מ-14 ימים לאחר מועדי תשלום הריבית של "אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה" רלבנטית, ואורך תקופת הריבית, למעט תקופת הריבית הראשונה (שעשויה להיות קצרה יותר), יהיה זהה לאורך תקופת הריבית בגין "אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה".

### 2.3.3. ריבית על קרן אשר צמודה למטבע חוץ

הקרן של אגרות החוב (סדרה 15), אם תהיינה צמודות למטבע חוץ, תישא ריבית צמודה כאמור, כאשר הריבית הינה בשיעור קבוע או בשיעור משתנה כמפורט להלן:

[א] ריבית קבועה צמודה למטבע חוץ - ריבית הצמודה למטבע חוץ כאשר הריבית הינה בשיעור קבוע שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של אותה סדרה ו/או במכרז על פי דוח ההצעה האמור.

[ב] ריבית בשיעור משתנה כאשר אם המכרז יערך על מחיר היחידה, המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס יפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) ואם מחיר היחידה ייקבע (ללא מכרז) בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15), ייקבע המרווח מעל או מתחת לריבית הבסיס על-פי המכרז, כאשר בשני המקרים ריבית הבסיס הינה ריבית הליבור או ריבית היוריבור כפי שייקבע בדוח ההצעה האמור - שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15) ייקבע בהתאם לשיעור ריבית הבסיס כאמור (ריבית הליבור או ריבית היוריבור, שתפורט בדוח ההצעה האמור) לתקופה שתפורט בדוח ההצעה האמור, כפי שיצוטט ביום הדגימה. החברה תגיש דוח מיידי תוך ארבעה (4) ימים מיום הדגימה על שיעור הריבית שייקבע כאמור. ריבית בסיס כאמור תהיה ריבית הנהוגה ביחס למטבע אליו תוצמד קרן אגרות החוב (סדרה 15). יודגש, כי שיעור ריבית הליבור או ריבית היוריבור כאמור נקבעים ביום דגימה מסוים בלבד ביחס לתקופת ריבית כלשהי. שיעור ריבית הליבור או ריבית היוריבור עשויים להשתנות במהלך תקופת הריבית (לדוגמה כתוצאה משינויים אינפלציוניים ואחרים), אולם שיעור ריבית הליבור או ריבית היוריבור שנקבעו ביום הדגימה לא ישתנו במהלך אותה תקופת ריבית.

2.3.4. על אף האמור בסעיפים 2.3.1 ו-2.3.2 לעיל, ניתן יהיה להציע את אגרות חוב של אותה סדרה, במסגרת של הצעה לא אחידה, כאמור בסעיף 2.5 לתשקיף המדף,

ובמקרה כאמור שיעור הריבית או המרווח מעל ריבית הבסיס ומחיר היחידה לא ייקבע במכרז, אלא יפורטו בדוח הצעת המדף.

2.3.5. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) יפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב של אותה הסדרה ו/או בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית ו/או ביחס לאגרות החוב הנושאות ריבית משתנה, בהתאם למועדים הקבועים ביום הדגימה כהגדרתו לעיל, לפי העניין.

2.3.6. מובהר כי ביחס לאגרות החוב (סדרה 15) הנושאים ריבית בשיעור משתנה, צפוי כי שיעור הריבית אשר ישולם עבור כל תקופת ריבית יהיה שיעור ריבית שונה כמפורט לעיל.

2.3.7. שיעור הריבית הקבועה שייקבע בגין אגרות החוב (סדרה 15), יהיה שיעור שנתי. ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו כי הריבית בגין תשולם ביותר ממועד אחד בשנה, תשלום הריבית שישולם בכל מועד תשלום ריבית יחושב על-פי שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק למספר התשלומים בשנה הקבוע על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה 15). לדוגמא, אם הריבית השנתית הינה 6.8%, והיא משולמת פעמיים בשנה, אזי כל תשלום ריבית יהיה בשיעור של 3.4%, מבלי להתחשב במספר הימים בתקופה. החברה תקבע בדוח ההצעה של אגרות החוב (סדרה 15) או בדוח תוצאות ההנפקה, לפי העניין, את שיעור הריבית השנתית ואת שיעורה כשהיא מחולקת למספר התשלומים השנתיים, החצי שנתיים או הרבעוניים, לפי העניין, במקרה שהריבית תשולם ביותר ממועד אחד.

2.3.8. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה 15) תשולם מדי שנה בתשלום שנתי אחד או בשני תשלומים חצי שנתיים או בארבעה תשלומים רבעוניים, כפי שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אותה סדרה, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני אותו מועד התשלום ("תקופת הריבית"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15) תתחיל ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות אשר יפורט בדוח ההצעה האמור ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של ריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות חוב (סדרה 15) תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

2.3.9. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה 15) ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב של אותה הסדרה, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב מאותה סדרה לידי החברה.

2.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) הקיימים באותה עת או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות לחברה בת, חברה כלולה, חברה קשורה או בעלי שליטה בחברה ו/או בחברות בשליטתם הישירה ו/או העקיפה (להלן: "**מחזיקים קשורים**"), סדרות נוספות של אגרות חוב, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק, תנאי המרה (אם בכלל) ובתנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב של אותה הסדרה, שווים להם או נחותים מהם, כפוף לכל דין.

2.5. החברה תהא זכאית, בכל עת, בכפוף לכל דין, לרבות בתקופה עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה 15) להגדיל את סדרת אגרות החוב (סדרה 15) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה 15) נוספות (להלן: "**הגדלת הסדרה**" ו-"**אגרות החוב הנוספות**", בהתאמה) מבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל לא יהיו זכאים לריבית בגין תקופות ריבית שהסתיימו טרם מועד הנפקתן. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בה את אגרות החוב הנוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות במחזור.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות החוב (סדרה 15) בעקבות הגדלת הסדרה בשיעור ניכיון גבוה או נמוך משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה 15) שתהיינה במחזור באותו מועד. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה 15) בשל הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה 15) יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה 15) הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לפני הגדלת הסדרה, לרשויות מס הכנסה על מנת לקבל את אישורן כי לענין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה 15), ייקבע לאגרות החוב (סדרה 15) שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה 15), ותפרסם בדיווח מיידי בסמוך לפני הגדלת אגרות החוב (סדרה 15) את שיעורי הניכיון המשוקלל לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה 15) לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לאחר קבלת הודעת רשות המיסים ולפני הגדלת הסדרה, על אי קבלת האישור כאמור וכי שיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. החברה תנכה מס

במקור בעת פרעון אגרות החוב (סדרה 15), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב (סדרה 15) טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה 15) לפני הגדלת הסדרה ועד לפרעון אגרות החוב (סדרה 15), יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנפקת אגרות חוב נוספות של אגרות חוב (סדרה 15) תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן ואולם, במקרה כזה לנאמן תהיה הזכות לדרוש את הגדלת שכר טרחתו בשיעור זהה לשיעור הגדלת הסדרה החל ממועד הרחבת הסדרה ובאופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות, והחברה נותנת את הסכמתה מראש בהתקשרותה בשטר זה להגדלת שכר טרחת הנאמן כאמור.

אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה 15) כאמור בסעיף 7.2 להלן.

החברה תודיע לנאמן, והנאמן יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) אודות הנפקת איגרות חוב כאמור.

## **2.א. דירוג אגרות חוב**

אגרות החוב (סדרה 15) שתונפקנה על פי תשקיף המדף ושטר הנאמנות, יכול שיהיו מדורגות על ידי חברת דירוג, אחת או יותר, שקיבלה את אישור הממונה על שוק ההון במשרד האוצר ("חברה מדרגת"). במידה ואגרות חוב (סדרה 15) תדורגנה על ידי חברה מדרגת מסוימת במועד הנפקת אותה סדרת אגרות חוב לראשונה, החברה איננה מתחייבת שלא להחליף אותה חברה מדרגת או שלא לסיים התקשרות עמה במשך תקופת איגרות החוב מאותה סדרה שהונפקה כאמור. במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת, אשר במועד ההחלפה הינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב (סדרה 15), תמסור החברה על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה ומכל סיבה שתמצא לנכון.

יובהר, כי אין באמור לעיל התחייבות של החברה להנפיק אגרות חוב מדורגות ו/או להמשיך לדרג אגרות חוב מסדרה כלשהי עד לפירעון הסופי.

### 3. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בשוק החופשי בכל עת אגרות חוב מתוך אגרות החוב (סדרה 15) שהונפקו, בכל מחיר שייראה לה. במקרה של קניה כזו על ידי החברה, תודיע על כך החברה בדו"ח מיידי וכן תיתן הודעה לנאמן. בנוסף, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשוך באופן מיידי את תעודות אגרות החוב (סדרה 15) שנרכשו על ידי החברה. אגרות החוב (סדרה 15) שיירכשו על-ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מן המסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה 15) שעדיין במחזור.

3.2. מובהר כי חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה ו/או חברה קשורה ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בעלי השליטה בחברה ו/או חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה במישרין ו/או בעקיפין רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בין בבורסה ובין מחוץ לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב (סדרה 15) בכל מחיר שייראה להם, ולמכרן בהתאם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור, תמסור החברה על כך דו"ח מיידי. איגרות החוב (סדרה 15) אשר תוחזקנה כאמור על-ידי חברה בת תיחשבנה נכס של החברה הבת, ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה.

### 4. התחייבויות החברה

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן הריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתחול) והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 15) ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 15) ועל פי שטר זה. בכל מקרה שבו מועד התשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה.

החברה מתחייבת בזאת כי כספי הגיוס שיוחזקו על ידה עד למועד השימוש בהם לייעודם יופקדו ויושקעו על ידי החברה כפי שתמצא למתאים, ובלבד שכל השקעה תהיה באפיקים סולידיים, לרבות אך מבלי להגביל, פיקדון כספי נושא ריבית, פיקדון במטבע חוץ, אגרות חוב בדירוג שאינו פחות מ-"AA" וכיוצא באלה. לצורך האמור לעיל, השקעה במניות או בתעודות סל אשר נכס הבסיס שלהן הן מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים.

#### 4.2 מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות

כל עוד איזו מאגרות החוב (סדרה 15) קיימת במחזור החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנד ולבצע רכישה עצמית של מניותיה, ובלבד שיתקיים לפחות אחד מהתנאים החלופיים הבאים:

4.2.1. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 5א להלן) לאחר החלוקה או הרכישה כאמור יהיה 565 מיליון ש"ח לפחות; או

4.2.2. יחס ההון העצמי למאזן (סולו - כהגדרתו בסעיף 5א להלן) לאחר החלוקה או הרכישה הנו 23% לפחות.

#### 5. שעבודים ובטחונות

5.1. אגרות החוב (סדרה 15) תעמודנה כולן, בינן לבין עצמן, בדרגת בטחון שווה פרי פסו לגבי השעבוד להבטחת אגרות החוב מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

5.2. אגרות החוב (סדרה 15) יכול שתהיינה ויכול שלא תהיינה מובטחות בבטוחה, בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. פרטים אודות מנגנון הבטחת אגרות החוב, ככל שתובטחנה בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר, יפורסמו במסגרת דוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15).

5.3. ככל שלא נקבע אחרת בדוח ההצעה הראשונה של אגרת חוב (סדרה 15), החברה תהיה רשאית לשעבד את נכסיה כולם או מקצתם, בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף, ובכל דרך שהיא ללא כל צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב מכל סדרה רלוונטית. כמו כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת של רכוש, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב מכל סדרה רלוונטית.

5.4. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, לרבות, אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן, ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין, לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).

- 5.5. החברה תהא רשאית, מעת לעת למכור, להחכיר להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, ללא אישור הנאמן.
- 5.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שומרת החברה לעצמה את הזכות להנפיק אגרות חוב נוספות של אגרות חוב (סדרה 15). כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, שומרת החברה לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב, ובאותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה 15), שווים להם או נחותים מהם, ובלבד שבמקרה בו תיצור החברה שעבוד שוטף לטובת בעלי אגרות החוב החדשות, תפעל על פי האמור בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.7. אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את השלכותיה של ההנפקה הנוספת כאמור (ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי כל דין) ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו לפי שטר הנאמנות, לרבות העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה 15) אם בשל הנפקה נוספת כאמור יתקיימו התנאים שבסעיף 7.1.8 להלן.

## **א5 אמות מידה פיננסיות**

בסעיף 5א זה:

"הון עצמי מתואם" – הון עצמי (סולו) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת הלוואות נחותות לאגרות החוב (סדרה 15), ככל שיהיו;

"סולו" – נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה, בהתאם לדוח כספי נפרד של החברה, על פי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, או ככל שתבוטל או תוחלף תקנה זו, נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה, על פי מאזן בוחן ליום המאזן הרלבנטי, שידווח על ידי החברה כדוח מידי עד למועדים בהם נדרש לדווח דוחות כספיים על ידי חברות ציבוריות על פי דין, הכולל נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, סקור על ידי רואה החשבון של החברה בהתאם להוראות תקנה 9ג הנ"ל בנוסחה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

"**הלוואות נחותות**" – הלוואות שינתנו לחברה, אשר פירעון יהיה נחות (subordinate) לפירעון אגרות החוב (סדרה 15). במקרה של קבלת הלוואות נחותות, החברה תפרט את סכומן ואת תנאי פירעוןן בביאור מיוחד בדוחותיה הכספיים (סולו) תוך הבחנה בין הלוואות בעלים להלוואות נחותות אחרות.

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה 15) תהיינה קיימות במחזור, בכל מועד אשר ביחס אליו תתקיים בדיקה של עמידתה באמת המידה הפיננסיות המתוארת להלן, היא תעמוד באמת המידה הפיננסית כאמור, כדלקמן:

היחס בין ההון העצמי המתואם לסך המאזן (סולו) לא יפחת מ- 18% ("יחס ההון העצמי למאזן").

הבדיקה בדבר עמידת החברה ביחס ההון העצמי למאזן כאמור בסעיף זה לעיל תתבצע על ידי החברה עם פרסום הדוחות הכספיים (סולו) השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים כפי שיפורסמו על ידי החברה ("מועד הבדיקה"), ביחס לתאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור, וזאת החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון שיסתיים לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה 15).

## 6. פדיון מוקדם של אגרות החוב

6.1. אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, מפני ששווי אגרות החוב (סדרה 15) פחת מסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תפעל החברה כדלקמן:

6.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה 15) לפדותן.

ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית, בדוח מיידי במערכת המגנ"א, ותימסר בכתב לנאמן ולכל המחזיקים הרשומים בפנקס אגרות החוב מכל אחת (סדרה 15).

6.1.2. מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בין התקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערכן הנקוב בצירוף הפרשי הצמדה ו/או הריבית שהצטברו על הקרן, אשר יחושבו יחסית לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיניו שולמה הריבית ועד למועד הפדיון המוקדם הנ"ל.

6.2. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה 15) כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב מכל סדרה רלוונטית שייפדו כאמור, את הזכות לתשלום כלשהו בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

6.3. קביעת מועד פדיון מוקדם בשל המחיקה כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה 15), למי ממחזיקי אגרות החוב מכל סדרה רלוונטית שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם בשל המחיקה כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה 15) תימחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

6.4. החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב מכל אחת (סדרה 15) שתוצענה על-פי דוח הצעת מדף בהתאם לתשקיף המדף, לפדיון מוקדם, בתנאים, במחיר, במנגנון, בלוחות זמנים וביתר התנאים שיש לפרטם בהתאם לקבוע בתקנון ובהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת, כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15).

## 7. פירעון מידי

7.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, יחולו הוראות סעיף 7.2 ביחס לאגרות החוב (סדרה 15):

7.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאיגרות החוב בתוך 21 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.

7.1.2. אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט.

7.1.3. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין.

7.1.4. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, והעיקול לא יוסר תוך 45 ימים מיום הטלתו, ובלבד שסכום העיקול עולה על 25% מההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

7.1.5. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, והפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום ביצועה, ובלבד ששווי הנכסים שנגדם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל העולה על 25% מההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

7.1.6. אם ימונה כונס נכסים קבוע לחברה ו/או לנכסיה, כולם או רובם.

7.1.7. אם ימונה כונס נכסים זמני לחברה ו/או לנכסיה, כולם או רובם, והמינוי לא יבוטל תוך 60 ימים ובלבד ששווי הנכסים להם ימונה כונס נכסים עולה על 25% מההון

העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

7.1.8. אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם לדעת הנאמן קיים חשש ממשי שהחברה תחדל מלשלם את תשלומיה או שהחברה תחדל מטעמי חדלות פירעון מלהמשיך בעסקיה.

7.1.9. אם סדרה אחרת של אגרות חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי (שלא ביזמת החברה), ובלבד שקיים חשש מהותי לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.1.10. אם ניתן צו הקפאת הליכים או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לעשות הסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999 (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה).

7.1.11. אם איגרות החוב (סדרה 15) תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 יום רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה בלבד.

7.1.12. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים עד חלוף 60 ימים מהמועד שנדרש ממנה על-פי דין.

7.1.13. במקרה בו אירע אירוע מהותי בחברה אשר מסכן באופן מוחשי את פירעון אגרות החוב (סדרה 15) על-ידי החברה במועדים הקבועים בהן. מוסכם, כי בקרות אירוע כאמור יהיו זכאים המחזיקים בלפחות 10% (עשרה אחוזים) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לזמן בעצמם אסיפת מחזיקי אגרות החוב שעל סדר יומה החלטה להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.1.14. אם החברה תפר או לא תמלא אחר כל תנאי מהותי או התחייבות מהותית הכלולים באגרות החוב או בשטר הנאמנות, והכל אם נתן הנאמן הודעה בכתב לחברה ובה הוראה לתקן את ההפרה או למלא את התנאי והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור או לא מילאה את התנאי כאמור בתוך 21 ימים ממתן ההודעה.

7.1.15. אם החברה תמכור את עיקר נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידיה במישרין או בעקיפין או תחדל לפעול כחברת השקעות והחזקות.

7.1.16. אם החברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שבסעיף 5א לעיל במועד הבדיקה כהגדרתו בסעיף 5א, אלא אם כן ההפרה תוקנה במהלך הרבעון שלאחר מועד הבדיקה (בין אם על ידי הנפקת הון על ידי החברה ובין אם על ידי קבלת הלוואות נחותות לאגרות החוב (סדרה 15)), ועמידת החברה באמת המידה הפיננסית

משתקפת במאזן שבדוחות הכספיים של הרבעון שלאחר הרבעון בו החברה לא עמדה בתניה הפיננסית או מצוינת בביאור המתייחס לאירועים שלאחר תאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור. מובהר כי אם החברה תיקנה את ההפרה בתקופה כאמור, החברה תוכל לפרוע את הלוואות הנחותות ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום לחברה שלא לעמוד בתניה הפיננסית הנזכרת בסעיף 5א.

7.1.17. אם בני משפחת נמרודי יחדלו להיות בעלי השליטה בחברה במישרין או בעקיפין, וכתוצאה מכך יתעורר חשש מוחשי ומיידי לפגיעה בזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב. בסעיף קטן זה "שליטה" כמשמעה בחוק ניירות ערך, לרבות שליטה משותפת ביחד עם אחרים.

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

7.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 30 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.2.4 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפרעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה 15) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי הסביר. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 7.1 לעיל שבגינה זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו הסבירה של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כאמור לעיל. מובהר, כי אין באמור בכדי למנוע מן הנאמן מלזמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב במועד מוקדם יותר ובלבד שהנאמן לא יוכל להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אלא בכפוף למועדים המפורטים בסעיף 7 זה.

7.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה כהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בתוספת השנייה לשטר זה), הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה 15), ובלבד שנתן לחברה התראה בכתב של 15 ימים על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגינה התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו.

7.2.3. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור ישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום המודעה ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

7.2.4. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 30 הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים (בסעיף 7.2.2 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת באופן מהותי וממשי את זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15), אך בכל מקרה לא יעשה כן הנאמן ללא פנייה קודמת מראש ובכתב לחברה בה יציין את הסיבות לקיצור ובתנאי שלא התקבלה מן החברה תשובה המניחה את דעתו בעניין זה תוך 3 ימי עסקים ממועד ההודעה כאמור.

7.2.5. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מידי מיד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א, ובלבד שהחברה הינה תאגיד מדווח באותה עת.

7.3. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

## 8. חלוקת התקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות חוב לסדרה הרלוונטית (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)). שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) את פיגורי התשלום המגיע להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה 15) ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה 15) פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב (סדרה 15) המוחזקות על ידם פרי-פסו ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה 15), וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה 15) על ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, אם תהיינה כאלה, בהתאם להוראות הדין. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן רשאי לקזז

מכל התקבולים שיתקבלו אצלו כל סכום אותו חייבת לו החברה ו/או חייבים לו המחזיקים מכוח שטר נאמנות זה.

#### 9. סמכות לעכב חלוקת כספים

למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ו/או יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו, אך בכל מקרה יחלק הנאמן את יתר הכספים המופקדים בידו כאמור לעיל במוקדם מבין המועדים הבאים: (1) יתרת הסכום המופקד הינה 1 מיליון ש"ח או יותר; (2) ביחד עם התשלום הראשון של הריבית או הקרן למחזיקי אגרות החוב, המשולם לאחר קבלת הסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל; (3) לאחר העמדת אגרות החוב (סדרה 15) לפירעון מידי לפי סעיף 7 לעיל. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את מלוא התשלום למחזיקי אגרות החוב והנאמן יתבע מהחברה את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

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

10.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-9 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) זכאים לתשלום אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור. כספים שיחולקו כאמור בסעיף זה לעיל יחשבו כתשלום על חשבון פרעון אגרת החוב.

10.2. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב (סדרה 15) שלא שולם במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, לא ישא ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו ואילו המחזיק באגרת החוב (סדרה 15) יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הריבית או בגין הקרן והפרשי ההצמדה.

10.3. החברה תפקיד אצל הנאמן, תוך 14 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו כאמור בסעיף 10.2 לעיל, ותודיע בכתב על-פי הכתובות המצויות ברשותה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) על הפקדה כאמור, והפקדה כאמור

תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב (סדרה 15), גם כפדיון אגרת החוב (סדרה 15).

10.4. הנאמן ישקיע כל סכום שהופקד כאמור בשמו ולפקודתו לזכות אותם בעלי אגרות חוב (סדרה 15), וישקיעו בהשקעות המותרות לו על פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר זה, הכל כפי שהנאמן ימצא למתאים ובכפוף להוראות הדין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) הזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שהתקבלה ממימוש ההשקעות, בניכוי הוצאות, עמלות ותשלומי חובה, אם יהיו, הקשורים בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו.

10.5. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות חוב (סדרה 15) שעבורו הופקדו כספים כאמור אצל הנאמן את הכספים המגיעים לו ממימוש ההשקעות כאמור, בניכוי כל ההוצאות, העמלות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל ובניכוי שכר טרחתו כאמור (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)), וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן לשביעות רצונו המלאה אותן ההוכחות והאישורים על זכות של אותו מחזיק לסכומים אלו.

10.6. הנאמן יחזיק בסכומים הנ"ל וישקיעם בדרך האמורה לעיל עד תום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה 15). לאחר מועד זה יחזיר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידיו, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד, ובניכוי עמלות תשלומי חובה והוצאותיו, לחברה, שתחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 10.5 לעיל בשינויים המחויבים. לאחר החזרת הסכומים לחברה כאמור לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

10.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כאמור, ותשפה את הנאמן בגין כל נזק מכל סוג שהוא שנגרם לו ו/או שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד כי פעל בסבירות.

10.8. החברה תחזיק בסכומים הנ"ל בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שנה נוספת מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר זה. כספים שלא ידרשו מאת החברה על-ידי מחזיקי אגרות חוב) עד תום שנתיים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לידי החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

11.1. מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק רשום יחיד כלשהו של אגרת חוב (סדרה 15) או על ידי איזה שהוא מבין המחזיקים הרשומים במשותף כמחזיקים באגרת חוב (סדרה 15), הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי החברה בגין אגרת החוב מאותה סדרה.

11.2. קבלה חתומה על ידי מחזיק אגרת החוב (סדרה 15) או על ידי מחזיק אחד מבין מספר מחזיקים הרשומים במשותף כמחזיקים באגרת חוב (סדרה 15) בגין סכומי הקרן הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב (סדרה 15), תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע תשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

11.3. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע תשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

11.4. הכספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה 15).

## **12. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי**

12.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב (סדרה 15) להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום כלשהו או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 8, 9 ו-10 לעיל, את תעודת אגרות החוב (סדרה 15) שבגינה משולמים התשלומים, ומחזיק אגרת החוב (סדרה 15) יהיה חייב להציג את תעודת אגרות החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) אחריות ו/או חבות כלשהי.

12.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרת החוב (סדרה 15) הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

12.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרת החוב (סדרה 15) לאחר שניתן לו על-ידי מחזיק אגרת החוב (סדרה 15) כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין הוצאות ו/או נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

## **13. השקעת כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בבנקים המדורגים בדירוג AA+ ומעלה, בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי

נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בניירות ערך שדורגו בדירוג שאינו פחות מדירוג AA+ או דירוג מקביל לכך. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובעלויות ניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים לשביעות רצונו בדבר זכאותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו ועמלתו בשיעור שיהיה מקובל על ידיו באותה עת.

#### **14. התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחים לנאמן**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה 15) (לרבות ריבית, הפרשי הצמדה וקרן) במלואן, כדלקמן:

14.1. להודיע לנאמן מיידית ובכתב על חשש סביר של החברה כי כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל עלולים להתרחש.

14.2. להתמיד ולנהל את עסקי החברה וחברות הבת בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

14.3. למסור לנאמן דו"חות כספיים מבוקרים מאוחדים של החברה וחברות הבת שלה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודו"חות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.

14.4. למסור לנאמן מיד עם פרסומו של כל דוח כספי ביניים מאוחד של החברה וכל דוח רבעוני בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.

14.5. למסור לנאמן מיד עם פרסומו של כל דוח כספי ביניים מאוחד של כל אחת מהחברות הבנות וכל דוח רבעוני בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.

14.6. פרסום הדוחות המנויים בסעיפים 14.3 עד 14.5 לעיל ו-14.7 להלן במגנ"א על-ידי החברה ייחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן. במקרה בו החברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כמשמעות מונח זה בחוק עובר לתום תקופת אגרות החוב (סדרה 15), החברה תערוך ותמציא לנאמן דוחות כספיים ביניים ושנתיים במועדים ובמתכונת המחייבים "תאגיד מדווח" באותה עת וזאת עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה 15).

14.7. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך.

14.8. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.6 לעיל, משלוח איזה מהדו"חות המנויים בסעיפים 14.3 עד 14.7 לעיל באמצעות דואר אלקטרוני ישירות לנאמן בצירוף וידוא טלפוני בדבר קבלת הדואר האלקטרוני אצל הנאמן, יחשב כמסירת הדו"חות לנאמן לכל דבר וענין.

14.9. לדו"ח הביניים החצי שנתי ולדו"ח השנתי שתגיש לנאמן תצרף החברה דו"ח בדבר שעבודים שיצרה בתקופה שבין כל אחד מהדו"חות הנ"ל. הדו"ח בדבר שעבודים כאמור יישלח לנאמן בדואר רשום או בדואר אלקטרוני (בצירוף וידוא טלפוני בדבר קבלת הדואר האלקטרוני אצל הנאמן).

14.10. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה הינו בתוקף, למסור לנאמן אישור חתום על ידי איש הכספים הבכיר של החברה, על כך כי לפי מיטב ידיעת החברה בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן (המאוחר מביניהם) ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר הנאמנות (לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב), אלא אם צוין הדבר באישור כאמור.

14.11. להחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

14.12. לגרום לכך כי רואה החשבון המבקר של החברה ייתן כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה, שיהיו דרושים, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). כל מידע שאינו בגדר נחלת הכלל שיועבר לנאמן או לנציג מורשה שלו, יישמר על ידם בסודיות ולא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידי הנאמן לפי שטר הנאמנות והנאמן (וכל נציג מורשה מטעמו), התחייב בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור כל מידע שניתן כאמור בסודיות, והוא יהיה רשאי להציגו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה בנוגע לזכויותיהם הנציג המורשה שלו או מי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). מסמכים ו/או אינפורמציה שיימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, יימסרו בתנאי שמסירתם איננה מהווה עבירה על שימוש במידע פנים כהגדרה בחוק, ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או הנציג המורשה שלו לשמירת הסודיות.

14.13. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

14.14. הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור כל מידע שניתן כאמור בסודיות, ולעשות בו שימוש אך ורק לצורך ביצוע תפקידו על פי שטר זה ועל פי כל דין. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרת החוב (סדרה 15) או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

14.15. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).

14.16. להודיע לנאמן, בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מ-4 ימים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, כולם או מקצתם, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה המהותיים של החברה, כולם או מקצתם, כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע, וכן לנקוט, על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול, לפי העניין.

14.17. לזמן את הנאמן לכל אספותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.

14.18. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך 7 ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים (לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור) אותם חייבת החברה לבעלי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל, נכון למועד ההודעה.

## 15. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב (סדרה 15) תעמודנה לפירעון מידי, כמוגדר בסעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

15.1. 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.

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

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

## 16. באי כח

16.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה,

ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לכלל או חלק מהפעולות שהחברה חייבת לעשות על פי שטר זה ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר נאמנות זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

16.2. אין במינוי לפי סעיף 16.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים בזה את הנאמן מראש במקרה שלא יעשה מכח ייפוי הכח הנ"ל כל פעולה שהיא ו/או שלא יעשה אותה בזמן ו/או באופן הנכון. בנוסף מוותרים החברה ומחזיקי אגרות החוב בזאת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ו/או שלוחיו בגין כל נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לה, במישרין ו/או בעקיפין, בגין פעולותיו ו/או מחדליו של הנאמן כאמור בסעיף זה, אלא אם נעשו ברשלנות או בזדון או בחוסר סבירות, ובתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

## 17. 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 שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויות הנאמן על-פי שטר נאמנות זה ובכשירותו כנאמן.

## 18. דיווח על ידי הנאמן

18.1. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדארית דוח שנתי על ענייני הנאמנות לגבי אגרות החוב להן הוא משמש נאמן (להלן: "הדוח השנתי").

הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

18.1.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

18.1.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

18.2. מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) יהיו רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדוח על-פי דרישה.

18.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה, יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) תוך זמן סביר וללא שיהוי ובכפוף להוראות הדין על הפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

## 19. שכר הנאמן

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

19.1.1. בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה 15) ישולם לנאמן שכר הטרחה להלן:

19.1.1.1. מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, ישולם לנאמן סכום של 27,000 ש"ח בגין שנת הנאמנות הראשונה.

19.1.1.2. החל משנת הנאמנות השנייה ובגין כל שנה מהשנים בהן יהיו עדיין אגרות חוב (סדרה 15) במחזור - סך של 20,000 ש"ח.

השכר השנתי הנקוב בסעיף 19.1.1.2 לעיל - "השכר השנתי".

19.1.2. 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.

19.1.3. במידה והסתיימה ו/או פקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיפים 27 ו/או 28 להלן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום סיום ו/או פקיעת כהונתו.

19.1.4. במידה וכהונת הנאמן הסתיימה ו/או פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר חלק משכר הטרחה ששולם באופן יחסי למספר הימים בהם לא שימש הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

19.1.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 19.1.1 עד 19.1.5 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות):

(א) פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

(ב) פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב (סדרה 15) לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) להעמיד את אגרות

החוב (סדרה 15) לפירעון מייד;

(ג) פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה;

(ד) עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר הנאמנות;

(ה) פעולות בקשר לבדיקה, אכיפה, רישום וביטולן וכיו"ב של התחייבויות שטיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבודה בעתיד, לרבות בטוחות במסגרת התשקיף והצעות המדף שתונפקנה על פיו (הוראות סעיף זה יחולו במקרה בו החברה תעניק בטוחה כלשהי לאגרות החוב המונפקות על פי התשקיף);

19.1.5. במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה 15) או דחייתה, מכל סיבה שהיא באופן שאגרות החוב (סדרה 15) לא יונפקו, לאחר ביצוע עבודה על-ידי הנאמן על המסמכים המשפטיים הקשורים בנאמנות, ישולם לנאמן שכר בסך 600 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שביצע, עד לתקרה כוללת של 14,000 ש"ח.

19.1.6. כמו כן יהיה הנאמן זכאי, בנוסף, לכל סכום שייפסק על ידי בית המשפט במקרה של הליכים משפטיים שהנאמן צד להם.

19.1.7. בנוסף יהיה הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, לרבות בגין הוצאות ועלויות כגון אך לא רק פרסומים בעיתונות ושליחויות בהן נשא בגין ולקראת זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות חוב, ובלבד שבגין הוצאות קבלת עצתו או חוות דעתו של מומחה, כמפורט בסעיף 20.2 להלן, ייתן הנאמן הודעה בכתב מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

19.1.8. כן יהיה זכאי הנאמן לתשלום נוסף, בגין ביצוע פעולה הנובעת מהפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה או בגין פעולת העמדת איגרת החוב מסדרה רלוונטית לפירעון מייד ובגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה, על פי התעריף הנקוב בסעיף 19.1.6 לעיל, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 19 זה. במקרים אלו החברה תפקיד בידי הנאמן סכום שייקבע על ידי הנאמן כסכום הצפוי של הוצאות הנאמן בקשר להליכים. במקרה בו

החברה לא תפקיד את הסכום הנ"ל במועד בו נתבקשה לעשות זאת על ידי הנאמן, ולדעת הנאמן יהא ספק בקשר ליכולת החברה לכסות את ההוצאות הכרוכות בנקיטת הליכים על ידי הנאמן, יזמן הנאמן מיידית אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) כדי לאשר אחריותם לכיסוי ההוצאות הכרוכות בהליכים אשר הנאמן ינקוט. במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) יסרבו לשאת בהוצאות הכרוכות בנקיטת הליכים על ידי הנאמן, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בהליכים כאמור.

19.1.9. בגין כל אסיפה בעלי מניות או אסיפת מחזיקי אגרות חוב שהנאמן או מי מטעמו יטול בה חלק ישולם לנאמן שכר נוסף של 750 ש"ח לישיבה (צמוד למדד הידוע במועד פרסום התשקיף).

19.1.10. כל הסכומים המפורטים בסעיפים 19.1.1-19.1.9 יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר המדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15.12.2010.

19.1.11. אם יחולו שינויים בהוראות החוק והדין על פיהם יידרש הנאמן ו/או מי מטעמו לבצע פעולות חדשות לרבות אך לא רק בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, שאותם הנאמן אינו נדרש לבצע נכון למועד שטר זה, מתחייבת החברה לשאת בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות לשאת בשכ"ט סביר בגין פעולות חדשות אלו, כפוף לאמור להלן. הנאמן יודיע בכתב ומראש לחברה על הוצאותיו הצפויות והפעולות החדשות שעתידות להיות מבוצעות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו כאמור בסעיף זה, והחברה תדון עם הנאמן על הוצאות אלו ועל תשלום שכר טרחתו בגין הפעולות הללו. היה ולא הגיעו הצדדים להסכמה בנושא זה תוך 30 יום, הנאמן יהא רשאי להודיע מיידית על התפטרותו ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 27 להלן והחברה תישא בהוצאותיו הסבירות כאמור ובשכר הטרחה הסביר של הנאמן, כפי שיידרשו על ידו ביחס לתקופה של עד מועד סיום כהונת הנאמן. מובהר, כי על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לפעול על-פי הוראות כל דין כפי שיהיו באותה עת בקשר למינוי נאמן או החלפת נאמן.

19.2. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה, וישולם על ידי החברה.

19.3. כל הסכומים כאמור ישאו ריבית לפי השיעור הנהוג על משיכות יתר בחשבונות עובר ושב בבנק לאומי לישראל בע"מ מהמועד הקבוע לתשלומם ועד לתשלומם בפועל. הנאמן זכאי לעכב את הכספים שבידיו ו/או שיגיעו לידיהו במסגרת ביצוע עניני הנאמנות עד לתשלום מלוא הכספים להם הנאמן זכאי, לרבות סכומים אשר על פי שיקול דעתו הבלעדי עשוי הנאמן לשאת בהם בקשר עם הנאמנות, ובכלל זה סכומים שעשוי לשאת בהם הנאמן עקב תביעות

ו/או צפי לתביעות של הצדדים ו/או צדדים שלישיים. כל הסכומים האמורים בסעיף 19 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

## 20. סמכויות מיוחדות

20.1. הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידי, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

20.2. 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, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם.

20.3. 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.

20.4. הנאמן רשאי לדרוש ולקבל מהחברה תעודה חתומה בידי החברה באמצעות שני דירקטורים ו/או הערכה המאשרת כי לדעתם עסקה, צעד, פעולה או דבר אחר כלשהו הנעשים או מיועדים להיעשות על ידי החברה רצויים והם לטובת החברה, ולראות בתעודה כנ"ל הוכחה מספקת שהעסקה, הצעד, הפעולה ו/או הדבר הם אמנם רצויים ולטובת החברה.

20.5. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על פי הסמכויות המוקנות לו על פי שטר זה ועל פי הדין ולשם שמירה והגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

20.6. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט.

## 21. תביעות והליכים בידי הנאמן

21.1. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בשטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) כמפורט להלן, לאחר מתן הודעה נוספת בכתב לחברה של 7 ימים לפחות (לנאמן זכות לקיצור המועדים אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)), לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר זה, לשם מימוש זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) והגנה על זכויותיהם על-פי שטר זה. בכפוף להוראות האמור להלן, יהיה הנאמן חייב לעשות כן לפי דרישת החלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) 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. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף לכל דין. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולא מכוח סעיף זה.

21.2. הנאמן יהיה רשאי, בכפוף לכל החלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כאמור לעיל, לוותר באותם תנאים שיראה לנכון על קיומן של אותן התחייבויות, כולן או מקצתן, של החברה.

21.3. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל ענין הקשור לשטר זה ו/או הנובע משטר זה.

21.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ורשאי לשוב ולכנסה.

21.5. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על-פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד האפשרי הראשון הסביר. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו במקרה בו השיהוי עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). למרות האמור לעיל הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות סעיף 7 לעיל ו- 29 להלן.

21.6. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאיגרות החוב (סדרה 15) יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

## **22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בשטר זה, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור בכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח

כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה שהוציא בפועל כאמור, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, בנסיבות שעלות שכרם של שלוחים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל. למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או את הוצאותיו של שלוח אשר נכח מטעם הנאמן באסיפות של מחזיקי אגרות החוב או של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר הנאמנות ושבגין ביצוע הנאמן קיבל מהחברה שכר והוצאות לפי הוראות סעיף 19 לעיל. למען הסר ספק, במקרה בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מייד, לא ייחשבו הפעולות שיידרש הנאמן לנקוט בקשר לכך כפעולות רגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר הנאמנות לצרכי סעיף זה.

הנאמן רשאי בכל עת להקנות מהנאמנויות, הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, לאדם אחר או לאנשים אחרים וכל הקנייה כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות (כולל רשות לשלוח לעשות שלוח) שהנאמן יראם למתאימים, אך אין בהקניית סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא הקניית הסמכויות.

## 23. שיפוי לנאמן

23.1. הנאמן יהיה זכאי לקבל שיפוי מבעלי אגרות החוב (סדרה 15) או החברה, לפי העניין, בגין הוצאות סבירות שהוציא ו/או יוציא, בקשר לפעולות שביצע ו/או שיהיה עליו לבצע, מכוח חובתו לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת בעלי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ובלבד כי:

- [א] הנאמן לא יהיה זכאי לדרוש שיפוי כאמור מראש, בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותו לדרוש שיפוי בדיעבד;
- [ב] התחייבויות לשיפוי יכול שתכלול שיפוי בגין אחריות בנזיקין שהנאמן התחייב בה כלפי צד שלישי שאינו מחזיק אגרות חוב (סדרה 15), ובתנאי שהתחייבות לשיפוי זו תחול בתנאים הבאים: (1) ההוצאות בשל האחריות בנזיקין הנן סבירות, (2) הנאמן פעל בתום לב ופעולה זאת נעשתה במסגרת מילוי תפקידו.
- [ג] החברה לא תשפה את הנאמן בגין הוצאות שהוציא ו/או יוציא בקשר לפעולות שביצע ו/או יבצע על פי דרישת מחזיקי אגרות החוב מכל סיבה שהיא, למעט פעולות הדרושות להגנה ו/או מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב מכח שטר הנאמנות.

23.2. שיפוי הנאמן כמפורט לעיל בשל: (1) פעולות שביצע ו/או נדרש לבצע מכוח חובתו לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת המחזיק) יחול וישולם על ידי החברה; (2) פעולות שביצע ו/או נדרש לבצע לפי דרישת החברה – יחול

וישולם על ידי החברה; ו-(3) פעולות שביצע ו/או נדרש לבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (למעט פעולות כאמור שננקטו לפי דרישת המחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) - יחול וישולם על ידי מחזיקי אגרות החוב. עוד מוסכם, כי במקרה שחלה חובת שיפוי על החברה והשיפוי לא התקבל בתוך 60 יום מדרישת הנאמן – יהיו המחזיקים חייבים בשיפוי הנאמן. הובהר כי אין בתשלום על ידי המחזיקים במקרה כאמור כדי לגרוע מחובת החברה להשיב למחזיקים את הסכום ששולם מקום בו החברה הייתה חייבת לשלמו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

23.3. מובהר בזאת, כי אם ההוצאות הוצאו על ידי הנאמן בקשר לפעולה שנעשתה לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) או חלק ממנה או בקשר לפעולות הנוגעות לאגרות החוב (סדרה 15), יינתן השיפוי על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) פרו-ראטה לסכומי הערך הנקוב שבמחזור.

## 24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן

על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה); ובמקרים המפורטים להלן תפורסם ההודעה **גם** בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב; (ב) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999; (ג) מיזוג; (ד) כל נושא מהותי אחר לפי דרישת הנאמן. כל הודעה שתפורסם או שתשלח כאמור תחשב כאילו שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב (סדרה 15) ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

במקרה בו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ואגרות החוב (סדרה 15) לא תהיינה רשומות למסחר באותו מועד, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של איגרות חוב (סדרה 15) לפי כתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון בפנקס). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כעבור שלושה (3) ימי עסקים ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום.

24.2. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי מסירתה באמצעות שליח וכל הודעה או

דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום; (2) במקרה של שיגור בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי מסירתה באמצעות שליח וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום; (2) במקרה של שיגור בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

24.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ישלחו על ידי החברה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות מערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה.

## 25. שינוי, ויתור ופשרה

25.1. בכפוף להוראות כל דין יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה 15) או שטר הנאמנות על ידי החברה. מובהר כי הקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרות החוב, שינוי של מועדי תשלום הקרן והריבית מעבר ל- 14 ימי עסקים, השמטת עילה מהעילות להעמדה לפירעון מידי, גריעה מהבטוחות (אם יינתנו בעתיד) או השמטת דיווח מהותי מהדיווחים אותם התחייבה החברה להעביר לנאמן בשטר זה - כל אלה ייחשבו כמקרים הפוגעים בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

25.2. בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף להתחייבות לקיום אסיפת סוג במקרים בהם קיימים אינטרסים שונים מקרב מחזיקי אגרות החוב, רשאים הנאמן והחברה, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה 15) תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות אם נתקיים אחד מאלה:

א. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ולעניין זה מוסכם כי המקרים הנחשבים לפוגעים במחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25.1 לעיל ייחשבו ככאלו גם לעניין סעיף זה..

ב. המחזיקים באגרות חוב (סדרה 15) הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת של אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות 10% מהיתרה האמורה.

25.3. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ובכפוף לאמור בתוספת השנייה, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה המחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות 10% מהיתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה על כל הסדר של זכויותיהם (כולל ויתור על כל זכות או תביעה של הנאמן מקום בו היוזמה לקבלת ההחלטה על ויתור כאמור הייתה של הנאמן ו/או ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה).

25.4. החברה תמסור דוח מיידית על כל שינוי כאמור.

25.5. האסיפות הכלליות כאמור בסעיף זה לעיל יכוננו כאמור בסעיף 29 להלן.

25.6. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) למסור לו או לחברה את אגרות החוב (סדרה 15), לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שיימסרו לה.

## **פנקס מחזיקי אגרות החוב** .26

26.1. החברה ו/או מי מטעמה יחזיקו וינהלו במשרדה פנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בנפרד, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), כתובותיהם, וכן מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) הרשומות על שמם. כן תירשמה בפנקס כל העברות בעלות באגרות החוב (סדרה 15) בהתאם להוראות שטר זה. הנאמן וכל מחזיק באגרת חוב (סדרה 15) יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין בפנקס האמור. החברה רשאית לסגור את הפנקס מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על שלושים (30) יום בכל שנה.

26.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) 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 (סדרה 15). החברה

תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב (סדרה 15), בתנאי שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב (סדרה 15)) עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהן לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

## 27. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה 15) נפרעו, נפדו ו/או הומרו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון מלא של מלוא אגרות החוב (סדרה 15), וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ו/או על פי הוראותיו, שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו בגין אגרות חוב (סדרה 15) שלא נדרש פדיון על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

## 28. סיום כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש

28.1. על כהונת הנאמן וסיומה ועל מינוי נאמן חדש, לרבות הרוב הדרוש לכך, יחולו הוראות החוק. הנאמן וחליפיו יהיו רשאים להתפטר מתפקידם כנאמנים בכל עת שירצו לאחר מתן הודעה בכתב לחברה לפחות חודש מראש, בה תפורטנה סיבות ההתפטרות. ההתפטרות תיכנס לתוקף רק לאחר שיבוא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע לכך באישור. נהגו כך הנאמן או כל נאמן שיבוא במקומו, לא יהיו אחראים להוצאות או הפסדים שיגרמו כתוצאה מהתפטרותם.

28.2. המחזיקים בעשרה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות חוב מסדרה רלוונטית שבמחזור ו/או החברה רשאים לכנס אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב (סדרה 15). כל אסיפה שתכנס כאמור רשאית להחליט, על פי הצבעת המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, על העברת הנאמן מכהונתו. במקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 28.4 להלן.

28.3. בית המשפט רשאי לפטר נאמן אם לא מילא תפקידו כראוי או אם בית המשפט ראה סיבה אחרת לפיטוריו.

28.4. הנאמן והחברה יגישו דו"ח מידי על כל אירוע כאמור לעיל, בקשר לכהונת הנאמן.

28.5. הסתיימה כהונתו של נאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר לתקופה ובתנאים שיראו לו.

28.6. מובהר כי כל מינוי של נאמן חלופי לפי הוראות סעיף 28 זה, יהיה טעון אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בהחלטה על-פי הצבעת המחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה 15).

28.7. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות והוא יוכל לפעול, בכל המובנים, כאילו נתמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות לפי שטר נאמנות זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין.

### 29. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תכונס ותתנהל בהתאם להוראות תקנון החברה ביחס לאסיפות כלליות, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה.

### תחולת חוק ניירות ערך

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

### 30. מענים

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

### 31. סמכות השיפוט

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו.

### 32. הסמכה למגנ"א

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ**

---

**חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ**

אני הח"מ ברק לוכטנשטיין, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ באמצעות ה"ה אלי כהן וקים שהם ניר וחתימתם מחייבת את החברה לצרכי שטר זה.

---

ברק לוכטנשטיין, עו"ד

אני הח"מ שלומי אילני, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ באמצעות רמי סבטי וגיורא לופטיג וחתימתם מחייבת את החברה לצרכי שטר זה.

---

שלומי אילני, עו"ד

## חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

תוספת ראשונה א' לשטר הנאמנות – אגרת חוב (סדרה 15)

תעודה מס': \_\_\_\_\_

על סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 15) רשומות על שם

1. תעודה זו מעידה כי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "החברה") תשלם לחברה מרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ או למי שיהיה אותה שעה המחזיק הרשום של אגרת חוב (סדרה 15) זו את הסכומים להם התחייבה על פי שטר הנאמנות.
  2. אגרות החוב (סדרה 15) מונפקות בהתאם לשטר נאמנות מיום 22 בדצמבר 2010, שנערך ונחתם בין החברה מצד אחד ובין זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ כנאמן מצד שני (להלן: "שטר הנאמנות"), על נספחיו. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות מהוות חלק בלתי נפרד מתנאי אגרת החוב.
  3. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה או בשעבוד כלשהו.
  4. כל אגרות החוב (סדרה 15) תעמודנה כולן בינן לבין עצמן בדרגת בטחון שווה זו לזו (פרי-פסו) מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
  5. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיקים קשורים, סדרות נוספות של אגרות חוב, בתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק, תנאי המרה (אם בכלל) ובתנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה 15), שווים להם או נחותים מהם, כפוף לכל דין. כמו כן, החברה תהא זכאית, בכל עת, בכפוף לכל דין, לרבות בתקופה עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה 15) להגדיל את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה 15) נוספות מבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).
- אגרת חוב (סדרה 15) זו מונפקת בכפופות לתנאים המפורטים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף המדף.

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

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

על-ידי:

\_\_\_\_\_ דירקטור/מזכיר

\_\_\_\_\_ דירקטור

אני הח"מ ברק לוכטנשטיין, עו"ד, מאשר כי תעודת אגרות חוב זו נחתמה על-די חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ באמצעות \_\_\_\_\_, וחתימתם מחייבת את החברה לצרכי אגרת חוב זו.

\_\_\_\_\_  
ברק לוכטנשטיין, עו"ד

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

1.1 באגרת חוב זו (סדרה 15) תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים, דהיינו:

- "החברה" ו/או "המנפיקה" - חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ;
- "שטר הנאמנות" או "השטר" - שטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 22 בדצמבר 2010 לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
- "תשקיף מדף" או "תשקיף המדף" - תשקיף מדף של איגרות החוב (סדרה 15);
- "דוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15)" - דוח הצעה על-פי תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה 15).
- "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה 15)" - עד 300,000,000 ש"ח אגרות החוב (סדרה 15) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ו/או איגרות החוב הנובעות מפיצולה של איגרת חוב, ככל שתונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם לשטר הנאמנות ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב;
- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הנאמן" - זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;
- "הפנקס" - פנקס מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות;

האנשים ששמותיהם רשומים בזמן הנדון בפנקס כבעלי אגרת חוב, ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון בפנקס או מי שלזכותם רשומה אצל חבר בורסה אגרת חוב ואותה אגרת חוב נכללת בין אגרות החוב הרשומות בפנקס על שם החברה לרישומים;	-	"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב"
כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;	-	"יום מסחר"
תעודת אגרת חוב (סדרה 15) זז;	-	"תעודת אגרת החוב"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;	-	"החוק"
סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב שטרם נפרעו;	-	"קרן"
יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	-	"יום עסקים"
חברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ.	-	"החברה לרישומים"

## 2. הנפקת ניירות הערך

2.1 עד 108,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 15), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו, ועומדות לפירעון (קרן) בשישה (6) תשלומים שנתיים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2020 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה 15) יהיה ביום 1 ביוני 2015, וכאשר חמשת התשלומים הראשונים יהיו בסך השווה ל-16.66666% מהקרן והתשלום האחרון יהיה בסך השווה ל-16.6667% מהקרן. אגרות החוב (סדרה 15) נושאות ריבית שנתיים בשיעור משתנה, שייקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משנת 520" ובתוספת מרווח שנתי כפי שייקבע במכרז ולא יעלה על 4.7% ("שיעור המרווח") והכל כמפורט בסעיף 2.1 זה להלן, למעט שיעור הריבית הראשונה שיתבסס על ריבית בסיס שנתי קבועה של 2.38% עד ליום 28 בפברואר, 2011 בתוספת שיעור המרווח, לגביו תחושב הריבית

בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום 28 בפברואר, 2011 בנפרד, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו, ולאחריו שיעור הריבית שייקבע ל-"אג"ח ממשלתי משתנה 520" ביום 1 במרץ, 2011 שאליהם יתווסף שיעור המרווח לחלק לארבע. שיעור הריבית הראשונה יפורסם יחד עם פרסום תוצאות המכרז. הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 15) תשולם החל מיום 1 במרץ 2011 ועד (כולל) יום 1 ביוני 2020 בארבעה (4) תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 1 במרץ, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה (3) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום, כאשר התשלום של תקופת הריבית הראשונה ייעשה ביום 1 במרץ 2011 בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום ה- 28 בפברואר, 2011.

2.2 איגרת החוב מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף, ובשטר הנאמנות.

### 3. תנאי ההצמדה של הקרן ותשלומי הריבית בגינה

3.1 הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה 15) אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או לכל מדד או מטבע אחר.

3.2 כפוף לאמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב, וההצמדה של כל סדרה תתייחס ללא יותר מבסיס הצמדה אחד, ככל שאגרות החוב תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

#### הריבית של אגרות החוב

3.3 אגרות החוב (סדרה 15) נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה, שייקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשל משתנה\_520" ובתוספת מרווח שנתי כפי שייקבע במכרז ולא יעלה על 4.7%, למעט שיעור הריבית הראשונה שהינו ריבית בסיס שנתית קבועה של 2.38% עד ליום 1 במרץ, 2011 בתוספת המרווח, לגביו תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום 30 בנובמבר, 2010 בנפרד, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו, ולאחריו שיעור הריבית שייקבע ל-"אג"ח ממשלתי משתנה 520" ביום 1 בדצמבר, 2010 שאליהם יתווסף שיעור המרווח האמור, לחלק לארבע. שיעור הריבית הראשונה יפורסם ביחד עם פרסום תוצאות המכרז.

3.4 הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 15) תשולם החל מיום 1 במרץ 2011 ועד (כולל) יום 1 בדצמבר 2021 בארבעה (4) תשלומים בכל שנה קלנדארית (למעט בשנת 2010 בה יהיו שני תשלומים), ביום 1 במרץ, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה (3) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום,

כאשר התשלום של תקופת הריבית הראשונה ייעשה ביום 1 במרץ 2011 בגין התקופה המתחילה ביום שלמחרת יום המכרז ומסתיימת ביום ה-28 בפברואר, 2011.

3.5 ריבית הבסיס (למעט תקופת הריבית הראשונה) בעד כל אחת מתקופות הריבית תקבע בהתאם לשיעור הריבית השנתית המשתנה שנושאות ביום תחילת תקופת הריבית הרלוונטית "אג"ח ממשלתי משתנה 520", שהונפקו על-פי תקנות מלווה המדינה (אגרות חוב מסוג "אג"ח ממשלתית - ריבית משתנה"), התשס"ו-2005, כפי שיפורסם על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי.

3.6 החברה תמסור בדו"ח מיידי יחד עם פרסום תוצאות המכרז את שיעור הריבית הראשונה. החברה תמסור בדוח מיידי, לאחר מועד פרסום הריבית המשתנה שנושאות "אג"ח ממשל משתנה 520" על-ידי יחידת ניהול החוב הממשלתי בחשב הכללי כאמור, ולכל המאוחר תוך 4 ימי מסחר מיום תחילת כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15), את שיעור הריבית המדויק (ריבית הבסיס בתוספת מרווח) שתשאנה אגרות החוב (סדרה 15) בתקופת הריבית הרלוונטית. הריבית בגין כל תקופת ריבית, למעט תקופת הריבית הראשונה, תהיה הריבית השנתית (ריבית בסיס בתוספת מרווח) לחלק לארבע.

3.7 יובהר כי במקרה בו יחול במהלך תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה 15) שינוי בריבית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520", לא יחול שינוי בריבית על אגרות החוב (סדרה 15) באותה תקופת ריבית. מובהר כי ביחס לאגרות החוב (סדרה 15), ייתכן כי שיעור הריבית אשר ישולם בגין כל תקופת ריבית, יהיה שיעור ריבית שונה.

#### 4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

[א] התשלומים על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה 15) ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כמחזיקים בסוף יום ה- 20 במאי בכל אחת מהשנים 2015 עד 2020 (כולל) אשר קדם למועד פירעונו של אותו תשלום קרן רלוונטי ("היום הקובע עבור תשלומי הקרן"). כל התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה 15) ייעשו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בסוף יום 17 בפברואר, 20 במאי, 20 באוגוסט, ו- 19 בנובמבר של כל שנה החל משנת 2011 ועד ל- 2020 ("היום הקובע עבור תשלומי הריבית", וביחד עם היום הקובע עבור תשלומי הקרן – "היום הקובע"), כאשר התשלום הראשון של הריבית ייעשה לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) בסוף יום 17 בפברואר, 2011, פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה 15) במועד התשלום

לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום בפנקס של החברה ביום הקובע לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

[ג] תשלום הקרן והריבית יעשה כפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 2 לעיל.

[ד] כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקובע לתשלומם על-פי תנאי אגרות החוב כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקובע לתשלומם ועד למועד תשלומם בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כאמור בסעיף 2 לעיל, בתוספת 2%. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית כולל ריבית הפיגורים כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

[ה] התשלום לזכאים יעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס לאגרות החוב (סדרה 15), ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד בהתאם לאמור בסעיף [ו] להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך מסיבה שאינה תלויה בה יחולו הוראות 4 להלן.

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

[ז] לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, יעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח

בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר כאמור ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגבייה.

[ח] מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה 15) ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.

## 5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

5.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב (סדרה 15) שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו ואילו המחזיק באגרת החוב (סדרה 15) יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הריבית או בגין הקרן והפרשי ההצמדה.

5.2 החברה תפקיד אצל הנאמן, תוך ארבעה עשר (15) ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב (סדרה 15), גם כפדיון האיגרת.

5.3 הנאמן ישקיע כל סכום שהופקד כאמור בשמו ולפקודתו לזכות אותם בעלי אגרות חוב (סדרה 15) וישקיע בהשקעות המותרות לו על פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות, הכל כפי שהנאמן ימצא למתאים ובכפוף להוראות הדין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) הזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שהתקבלה ממימוש ההשקעות, בניכוי הוצאות, עמלות ותשלומי חובה, אם יהיו, הקשורים בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות, ובניכוי שכר טרחתו.

5.4 הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות חוב (סדרה 15) שעבורו הופקדו כספים כאמור אצל הנאמן את הכספים המגיעים לו ממימוש ההשקעות כאמור, בניכוי כל ההוצאות, העמלות, ותשלומי החובה, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה.

5.5 הנאמן יחזיק בסכומים הנ"ל וישקיעם בדרך האמורה לעיל עד לתום שנה מהמועד הסופי לפדיון של אגרות החוב (סדרה 15). לאחר מועד זה יחזיר הנאמן את הסכומים שיצטברו בידי, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם, לחברה שתחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). לאחר החזרת הסכומים לחברה לא

יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

5.6 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) כאמור ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד כי פעל בסבירות.

#### **6. שיעבודים**

6.1 אגרות החוב (סדרה 15) אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. מובהר בזה, למען הסר ספק, כי החברה תהיה רשאית לשעבד את נכסיה כולם או מקצתם, בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף, ובכל דרך שהיא ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן.

6.2 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטוחות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), ואינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).

#### **7. דרגת הביטחון**

אגרות החוב (סדרה 15) תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה 15), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני השניה.

#### **8. פנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)**

8.1 החברה ו/או מי מטעמה יחזיקו וינהלו במשרדה פנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), כתובותיהם, וכן מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) הרשומות על שמם. כן תרשמה בפנקס כל העברות בעלות באגרות החוב (סדרה 15) בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

הנאמן וכל מחזיק באגרת חוב (סדרה 15) יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין בפנקס האמור. החברה רשאית לסגור את הפנקס מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על שלושים (30) יום בשנה.

8.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) 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 (סדרה 15). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב (סדרה 15), בתנאי שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל

אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב (סדרה 15) עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהן לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

**9. פיצול תעודות אגרות החוב (סדרה 15), ויתור על אגרות החוב (סדרה 15) והעברתן**

- 9.1 כל תעודת אגרות חוב (סדרה 15) ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב (סדרה 15) אשר סך כל סכום הקרן שלהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות אגרות החוב (סדרה 15) החדשות שתוצאנה תהיינה כל אחת בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים, וזאת כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב (סדרה 15) לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. הפיצול יעשה בתוך 30 יום מתום החודש שבו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה.
- 9.2 אגרת החוב (סדרה 15) ניתנת להעברה לגבי כל סכום נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים, על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל בחברה להעברת מניות חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום שלה או נציגיו החוקיים.
- 9.3 את כתב ההעברה יש למסור לרישום במשרדה הרשום של החברה בצרוף אגרת חוב (סדרה 15) וכל הוכחה מתאימה של זהות וזכות שתידרש על-ידי החברה ובצרוף הוכחות להנחת דעתה של החברה על תשלום מס בולים ותשלומי חובה ממשלתיים אחרים, אם יהיו כאלה. החברה תהיה רשאית להשאיר בידה את כתב ההעברה.
- 9.4 תקנון החברה ביחס להעברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי הענין, ביחס להעברת אגרות החוב (סדרה 15) ועל הסבתן.
- 9.5 כל ההוצאות הכרוכות בפיצול תעודות אגרות חוב (סדרה 15) ו/או בהעברת אגרות חוב (סדרה 15), לרבות מס בולים, עמלת טיפול בפיצול והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול ו/או ההעברה, לפי הענין.
- 9.6 ההוראות הכלולות בסעיף זה יחולו גם על ויתור על אגרות חוב (סדרה 15), בשינויים המחויבים.

**10. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה 15)**

- 10.1 אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, מפני ששווי אגרות החוב (סדרה 15) פחת מסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תפעל החברה כדלקמן:
- 10.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת הבורסה תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה 15) לפדותן.

ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית, בדוח מיידי במערכת המגנ"א, ותימסר בכתב לנאמן ולכל המחזיקים הרשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה 15).

10.1.2 מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני שבעה עשר יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בין התקופה שבין המועד שנקבע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

10.1.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה 15) שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערכן הנקוב בצירוף הפרשי הצמדה וריבית שהצטברו על הקרן, אשר יחושבו יחסית לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיננו שולמה הריבית ועד למועד הפדיון המוקדם הנ"ל.

10.2 פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה 15) כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה 15) שייפדו כאמור, את הזכות לתשלום כלשהו בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

10.3 קביעת מועד פדיון מוקדם בשל המחיקה כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה 15), למי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם בשל המחיקה כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה 15) תימחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

10.4 החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה 15) שתוצענה על-פי דוח הצעת מדף בהתאם לתשקיף המדף, לפדיון מוקדם, בתנאים, במחיר, במנגנון, בלוחות זמנים וביתר התנאים שיש לפרטם בהתאם לקבוע בתקנון ובהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת, כפי שייקבע בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 15).

#### 11. הנפקות נוספות של אגרות חוב

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות לחברה בת, חברה כלולה, חברה קשורה או בעלי שליטה בחברה ו/או חברות בשליטתם הישירה ו/או העקיפה (להלן: "**מחזיקים קשורים**"), סדרות נוספות של אגרות חוב, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק, תנאי המרה (אם בכלל) ובתנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה 15), שווים להם או נחותים מהם, כפוף לכל דין.

החברה תהא זכאית, בכל עת, בכפוף לכל דין ולהוראות בסעיף 5 לשטר הנאמנות, לרבות בתקופה עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה 15) להגדיל את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה 15) נוספות (להלן: "הגדלת הסדרה" ו-"אגרות החוב הנוספות", בהתאמה), מבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15). למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל לא יהיו זכאים לריבית בגין תקופות ריבית שהסתיימו טרם מועד הנפקתן. על אף האמור לעיל, הגדלת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהגדלת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב כפי שיהיה באותה עת. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות במחזור.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות החוב (סדרה 15) בעקבות הגדלת הסדרה בשיעור ניכיון גבוה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה 15) שתהיינה במחזור באותו מועד. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה 15) בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשויות מס הכנסה, לפני הגדלת הסדרה, על מנת לקבל את אישורן כי לענין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב (סדרה 15) שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה, ותפרסם בדיווח מיידי בסמוך לפני הגדלת הסדרה את שיעורי הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה 15) לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי בסמוך לאחר קבלת הודעה רשות המיסים ולפני הגדלת הסדרה, על אי קבלת האישור כאמור וכי שיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. החברה תנכה מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה 15), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב (סדרה 15) טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה 15) ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנכסה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

## 12. פירעון מיידי

אגרות החוב (סדרה 15) יהיו ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

### 13. הוראות כלליות

- 13.1 סכומי הקרן משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרת חוב (סדרה 15) זז.
- 13.2 כל מי שנעשה זכאי לאגרת החוב (סדרה 15) כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרת החוב (סדרה 15), תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שידרשו ממנו מנהלי החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק אגרת החוב (סדרה 15) או בכפיפות לתנאים אלה להעביר את אגרת החוב (סדרה 15).

### 14. שינוי, ויתור ופשרה

- 14.1 בכפוף להוראות כל דין יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה.
- 14.2 בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף להתחייבות לקיום אסיפת סוג במקרים בהם קיימים אינטרסים שונים מקרב מחזיקי אגרות החוב, רשאים הנאמן והחברה, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה 15) תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות אם נתקיים אחד מאלה:
- א. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע באופן ממשי בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).
- ב. המחזיקים באגרות חוב (סדרה 15) הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת של אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות 10% מהיתרה האמורה.
- 14.3 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ובכפוף לאמור בתוספת השנייה, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה המחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות 10% מהיתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה על כל הסדר של זכויותיהם (כולל ויתור על כל זכות או תביעה של הנאמן מקום בו היוזמה לקבלת ההחלטה על ויתור כאמור

הייתה של הנאמן ו/או ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה).

14.4 החברה תמסור דוח מידי על כל שינוי כאמור.

14.5 האסיפות הכלליות כאמור בסעיף זה לעיל יכונסו כאמור בסעיף 15 להלן.

14.6 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) למסור לו או לחברה את אגרות החוב (סדרה 15), לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שיימסרו לה.

#### 15. אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם להוראות תקנון החברה ביחס לאסיפות כלליות, בשינויים המחויבים, לפי הענין, ובכפוף להוראות התוספת השניה לשטר הנאמנות.

החברה תמסור דו"ח מידי עם העתק לנאמן על כל הודעה או הזמנה לאסיפה כללית שתשלח למחזיקים באגרות החוב (סדרה 15).

#### 16. קבלות כהכחה

16.1 מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק רשום יחיד כלשהו של אגרת חוב (סדרה 15) או על ידי איזה שהוא מבין המחזיקים הרשומים במשותף כמחזיקים באגרת חוב (סדרה 15), הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי החברה בגין אגרת החוב (סדרה 15).

16.2 קבלה חתומה על ידי מחזיק איגרת החוב (סדרה 15) או על ידי מחזיק אחד מבין מספר מחזיקים הרשומים במשותף כמחזיקים באגרת חוב (סדרה 15) בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין איגרת החוב (סדרה 15) תשחרר את הנאמן והחברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע תשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

16.3 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע תשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

16.4 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

## 17. החלפת תעודות אגרות חוב (סדרה 15)

במקרה שתעודת אגרת חוב (סדרה 15) זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב (סדרה 15) חדשה באותם תנאים. המבקש החלפת אגרת חוב (סדרה 15) ישא בכל ההוצאות ביחס להוכחה, לשיפוי, ולכיסוי הוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרת החוב (סדרה 15) הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מס בולים והיטלים אחרים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

## 18. הודעות

18.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה 15) תינתן:

דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח למחזיקי אגרות החוב בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, ובמקרים המפורטים להלן תפורסם ההודעה גם בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב; (ב) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999; (ג) מיזוג; (ד) כל נושא מהותי אחר לפי דרישת הנאמן. כל הודעה שתפורסם או שתשלח כאמור תחשב כאילו שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

על אף האמור לעיל, כל עוד לא נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסה, רשאית החברה, על-פי שיקול דעתה, למסור הודעות למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת הדיווח של "רצף מוסדיים" באתר הבורסה וזאת בנוסף להודעת החברה לנאמן.

במקרה בו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ואגרות החוב לא תהיינה רשומות למסחר באותו מועד, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של איגרות חוב (סדרה 15) לפי כתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון בפנקס). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום.

18.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי מסירתה באמצעות שליח וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה

של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

18.3 כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1). במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

18.4 העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות מערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה.

\* \* \*

## חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

### תוספת שניה ב'

#### אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15)

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) שעדיין לא נפרעו. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה. אם הנאמן מזמין אסיפה כזו, עליו לשלוח הודעה בכתב לחברה על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו בה לדיון. נציג מטעם הנאמן, יהיה רשאי להשתתף בכל אסיפה כאמור ללא זכות הצבעה.
2. החברה תהיה חייבת לזמן אסיפה כנ"ל לפי בקשה בכתב של הנאמן, והחברה ו/או הנאמן יהיו חייבים לזמן אסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) לפי בקשתם בכתב של בעלי אגרות חוב (סדרה 15) המחזיקים לפחות ב-10% מהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה 15) שעדיין במחזור.
3. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. עם זאת לא יהיה בדרישת השיפוי מהמבקשים או במתן השיפוי לנאמן ככל שתינתן, כדי לפטור את החברה מחובתה לשאת בכל ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
4. על כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תינתן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ולנאמן הודעה מוקדמת של לפחות ארבעה עשר יום מראש, אשר בה יפורטו המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה באופן כללי הנושאים שידונו באסיפה. במקרה שמטרת האסיפה הינה דיון וקבלת החלטה מיוחדת, תינתן הודעה מוקדמת של לפחות 21 יום מראש, וההודעה תפרט גם את עיקרי ההחלטה המוצעת. באסיפה שזומנה על ידי הנאמן ו/או המחזיקים, הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת הנ"ל, אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה פגיעה או עלולה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15).
5. כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) אודות זימון אסיפת מחזיקים, תינתן על ידי פרסום דיווח מיידית במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ועל-ידי מודעה שתפורסם גם בשני עיתונים יומיים, המופיעים בישראל בשפה העברית בעלי תפוצה רחבה או על-ידי משלוחה למחזיק אגרת החוב בדואר רשום לפי כתובתו האחרונה הרשומה בפנקס. כל הודעה שתפורסם או שתשלח כאמור תחשב כנמסרת לידי מחזיקי אגרות החוב ביום שבו תפורסם מגנ"א וביום שבו תופיע המודעה בעיתון וכעבור 3 ימים מיום שיגורה בדואר.

- על אף האמור, במקרה של הודעה על אסיפה נדחית שמועד זימונה יהיה קצר מארבע עשר יום או עשרים ואחד יום, לפי העניין, תמסר הודעה בדרך של פרסום דוח מידי במגנ"א בלבד.
6. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה באסיפה, שזמנה כאמור בסעיף 5 לעיל, מחמת שבשגגה לא ניתנה הודעה על האסיפה לכל בעלי אגרות החוב שבמחזור או שהודעה כאמור לא נתקבלה על ידי כל בעלי אגרות החוב שבמחזור אליהם היא יועדה ובלבד שפורסם דו"ח מידי על אסיפה כאמור.
7. יושב הראש של האסיפה יהיה אדם שימונה על-ידי הנאמן. לא מינה הנאמן יושב ראש או שהוא נעדר מהאסיפה יבחרו מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) הנוכחים באסיפה יו"ר מביניהם. אסיפת המחזיקים באגרות החוב (סדרה 15) תפתח לאחר שיוכח כי קיים המנין החוקי הדרוש להתחלת הדיון.
8. באסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) יהיו, בכפוף לאמור להלן לגבי החלטות מיוחדות ובכפוף לרוב הנדרש לצורך פיטורי נאמן על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שני מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15), הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, והמחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשירית (10%) מיתרת הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור - מנין חוקי. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה הזו לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא, ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים - ליום העסקים הבא מיד לאחריו, באותו המקום ובאותה השעה מבלי צורך במתן הודעה נוספת למחזיקים, או ליום, מקום ושעה אחרים, כפי שהנאמן והחברה יסכימו ויקבעו ויודיעו עליהם למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) באמצעות דיווח מידי במגנ"א.
9. לא נמצא מנין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו באותה אסיפה שני מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק בידם, מנין חוקי, וכל זאת בתנאי שהוראה זו תיכלל בהודעת הזימון שניתנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) לקראת כינוס האסיפה המקורית (שקדמה לאסיפה הנדחית).
10. על אף האמור לעיל, באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת בכל אחד מהנושאים המפורטים להלן (להלן: "**החלטה מיוחדת**"), יהיה מנין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקים של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור, או באסיפה נדחית - מחזיקים של לפחות 10% מן היתרה האמורה:
- 10.1 שינוי ו/או תיקון שטר הנאמנות.
- 10.2 העמדת אגרת החוב (סדרה 15) לפירעון מידי.

- 10.3 כל תיקון, שינוי או הסדר מהותיים של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), בין אם זכויות אלה נובעות מאגרת החוב (סדרה 15), שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה.
- 10.4 בהסכמת רוב מחזיקי היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות חוב הנוכחים באסיפה שנוכח בה מניין חוקי, רשאי יושב הראש, ולפי דרישת האסיפה הינו חייב, לדחות את האסיפה מפעם לפעם וממקום למקום, כפי שהאסיפה תחליט. אם האסיפה נדחתה לעשרה (10) ימים או יותר, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית באותו אופן כפי שמודיעים על האסיפה הראשונה. פרט לאמור לעיל, לא יהיה מחזיק אגרת חוב זכאי לקבל כל הודעה על דחייה ו/או על העניינים שבהם ידונו באסיפה הנדחית. לא ידונו באסיפה נדחית אלא בעניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.
11. מחזיקי אגרות חוב אשר הינם בעלי שליטה בחברה, חברות בשליטת בעלי שליטה בחברה במישרין ו/או בעקיפין, חברות בנות של החברה ו/או חברה כלולה ו/או חברה קשורה ו/או תאגידיים בשליטת החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך), לא ישתתפו באסיפות מחזיקים, לא ייחשבו לצורך קביעת קיומו של מנין חוקי ולא יצביעו באסיפות של מחזיקי אגרות חוב בגין אגרות החוב הנמצאות בידיהם מעת לעת, כל עוד הן תוחזקנה על ידם כאמור.
12. כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו יודיעו החברה או הנאמן (לפי העניין).
13. בכל אסיפה של מחזיקי אגרות חוב יהיה כל מחזיק או בא כוחו זכאי לקול אחד בגין כל -1 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 15) שבמחזור המוחזק על ידו (בש"ח נומינליים).
14. הצבעות שתערכנה באסיפות של מחזיקי אגרות חוב תיערכנה בהרמת ידיים במעמד האסיפה ו/או באמצעות כתבי הצבעה, והכל כפי שיוורה מזמן האסיפה.
15. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב, יתקבל רק קולו של המחזיק הרשום ראשון בפנקס אגרות החוב מבין המחזיקים במשותף, המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.
16. בעל אגרת חוב (סדרה 15), או שלוחו, רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד ובגין חלקם נגד, לפי ראות עיניו.
17. כל הצעת החלטה שהעמידו אותה להצבעה באסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה 15) תוכרע על פי מנין קולות. הרוב הדרוש להחלטה רגילה הוא רוב רגיל ממספר הקולות הנוכחים והמצביעים בהצבעה זו. הרוב הדרוש להחלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות מ-75% מהקולות הנוכחים והמצביעים בהצבעה זו.

18. פרט למקרים בהם צויין אחרת בשטר הנאמנות ו/או בדין, הרי כל שאלה שתובא בפני אסיפה של בעלי אגרות חוב (סדרה 15), יוחלט עליה בהחלטה רגילה. הכרזת יו"ר האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בענין זה בספר הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.
19. בעת עריכת אסיפת מחזיקי אגרות חוב יבחן הנאמן קיומם של אינטרסים מנוגדים אצל מחזיקי אגרות החוב בהתאם לנסיבות העניין. הנאמן יפעל לכינוס אסיפות סוג של מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות כל דין, ההלכה הפסוקה, הוראות חוק ניירות ערך והתקנות וההנחיות שיוצאו מכוחו.
20. במקרה בו תידרש אסיפת סוג של מחזיקי אגרות חוב תהיה ההחלטה טעונה אישור רק באותה אסיפת הסוג שקבע הנאמן ולא ביתר אסיפות הסוג לרבות לא באסיפה של כלל המחזיקים. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרות חוב המבקש להשתתף באסיפת מחזיקים למסור לנאמן הצהרה בדבר קיומם של עניינים מנוגדים שיש לו. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה כאמור חרף דרישת הנאמן ממנו יחשב כמי שהצהיר שאין לו עניין מנוגד. הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור בלבד ולא יהיה חייב לערוך חקירה או בדיקה נוספת.
21. "ענין מנוגד" משמעו: כל ענין מהותי נוסף של מחזיק מעבר לענין הנובע מההחזקה עצמה באגרות החוב מהסדרה של אסיפת המחזיקים אשר כונסה, לרבות ענין אישי מהותי של בן משפחה ושל תאגיד אחר שהוא או בן משפחה שלו הם בעלי ענין בו.
22. קולותיהם של מי שהנאמן קבע על פי הוראות סעיף זה לעיל כי הינו בעל ענין מנוגד - לא יובאו במניין הקולות באסיפת מחזיקים או באסיפת סוג, ובכלל זה לצורך קביעת מניין חוקי או לצורך הצבעה.
23. החלטה לשינוי שטר הנאמנות, ככל שתוגש לאסיפה, תתקבל בהחלטה מיוחדת כאמור, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך.
24. מחזיק אגרות חוב יכול להצביע באסיפה כללית של מחזיקי אגרות חוב באמצעות מיופה כוח / שלוח. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב, חתום בחותמת התאגיד או בידו של פקיד התאגיד או בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב (סדרה 15). כתב מינוי יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד של האסיפה לגביה הוא נערך, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
25. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב (סדרה 15)

שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה קודם לפתיחת האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, לפי העניין.

26. כל תאגיד שהוא בעליו של אגרת חוב (סדרה 15), רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה על ידי אחד מהדירקטורים שלו או על ידי המזכיר שלו ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו ולהצביע בשמו בכל אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה 15), והאדם שהורשה כך יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג באותה אסיפה לגביה ניתנה ההרשאה, ולהצביע בשמו.

27. הנאמן שישתתף באסיפה על-פי הזמנת החברה ישתתף ללא זכות הצבעה. הנאמן ידאג לעריכת פרוטוקול מכל הדיונים וההחלטות בכל אסיפה כזו ולרשום בספר הפרוטוקולים. כל פרוטוקול החתום על ידי יושב ראש האסיפה שבה נתקבלו ההחלטות והתנהלו הדיונים, או על ידי יושב ראש האסיפה שהתקיימה לאחריה, ישמש הוכחה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההיפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כאילו נתקבלה כדין.

28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיוורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15), ללא זכות הצבעה.

29. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

\* \* \*

נספח ב'  
דוח דירוג



# חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח דירוג ראשוני | נובמבר 2010

1

**מחבר:**

נדב גורן, אנליסט  
[nadava@midroog.co.il](mailto:nadava@midroog.co.il)

**אנשי קשר:**

רן גולדשטיין, עו"ד - חשבונאי - ראש תחום נדל"ן  
[ranq@midroog.co.il](mailto:ranq@midroog.co.il)

אביטל בר דיין, סמנכ"ל בכירה  
[bardayan@midroog.co.il](mailto:bardayan@midroog.co.il)



## חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

<b>דירוג: Baa1</b>	<b>דירוג סדרות קיימות</b>
--------------------	---------------------------

מידרוג מודיעה על מתן דירוג **Baa1** לסדרות האג"ח שבמחזור (סדרות 10,11,12,13 ו-14) של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן "החברה" ו/או "הכשרת הישוב"), וכן לגיוס סדרת אג"ח חדשה בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. תמורת האג"ח תשמש בעיקרה לצורך פירעון חוב אג"ח שוטף.

הדירוג יהיה כפוף לבחינת תנאי סדרת האג"ח החדשה. רק לאחר שיומצא למידרוג עותק מכל המסמכים הסופיים הקשורים במבנה הנפקת סדרת האג"ח החדשה, ייחשב הדירוג שניתן על ידי מידרוג כתקף ומידרוג תפרסם את הדירוג הסופי ואת תמציתו של דו"ח הדירוג.

להלן פירוט האג"ח במחזור של החברה (באלפי ש"ח):

שנות פירעון האג"ח	יתרת האג"ח בספרים 30.6.10 (אלפי ש"ח)*	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	ע.ג האג"ח 30.6.10 (אלפי ש"ח)*	מועד הנפקה	מספר ני"ע	סדרת אג"ח
2010-2012	146,246	מדד	4.00%	125,195	5/2001	612006	סדרה 10
2009-2013	128,544	מדד	5.85%	115,829	2/2006	612008	סדרה 11
2014-2017	217,728	מדד	5.25%	198,338	2/2007	612011	סדרה 12
2015-2018	131,801	מדד	5.30%	119,079	5/2007	612012	סדרה 13
2015-2018	147,410	לא צמוד	תשואת אג"ח "ממשלתי" משתנה +520	150,000	2/2010	612014 1	סדרה 14

771,729

708,440

סה"כ

\*לא כולל אג"ח המוחזק ע"י החברה באמצעות חברות בנות הכולל, נכון ליום 30.6.2010: 7.6 מיליון ש"ח. מסדרה 10, 4.2 מיליון ש"ח. מסדרה 11, 76.7 מיליון ש"ח. מסדרה 12 ו-13, 30.9 מיליון ש"ח. מסדרה 14.

### פרופיל החברה

הכשרת הישוב נוסדה באנגליה בשנת 1909 כחברה לרכישתם ופיתוחם של מקרקעין בישראל. בשנת 1953 נרשמה החברה כחברה ישראלית והחלה להיסחר בבורסה. באוקטובר 1987 רכשה *Nimrodi Land Development Ltd.* (להלן: "NLD"), חברה בשליטת מר יעקב נמרודי, מבנק לאומי לישראל, כ-42.9% מהון המניות של החברה ובפברואר

1988 רכשה NLD את מניות היסוד של החברה מהסוכנות היהודית לארץ ישראל.

החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות, בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

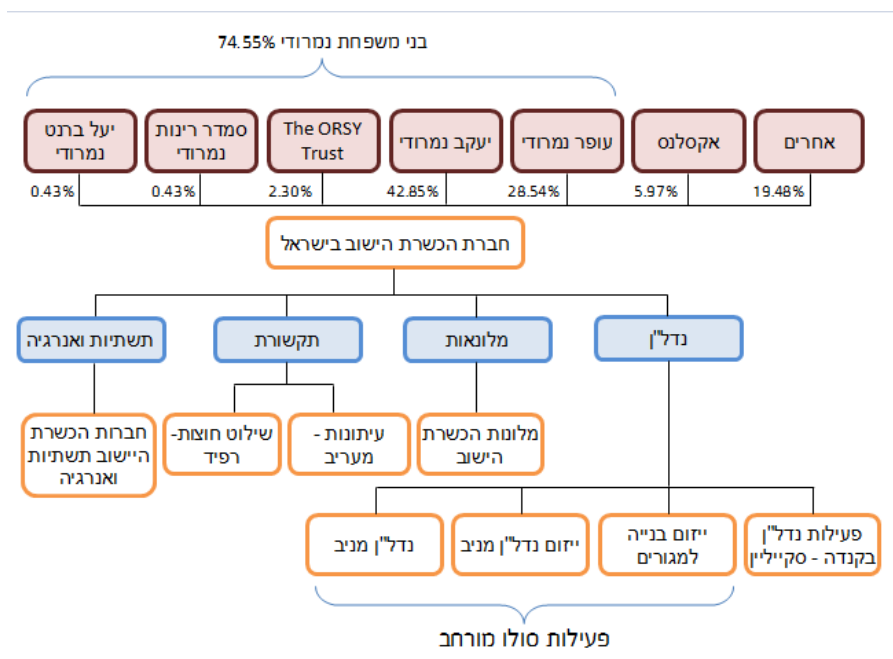
- \* תחום הנדל"ן - תחום הפעילות העיקרי של החברה, הכולל השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב וכן ייזום והקמה של פרויקטים למגורים ולהנבה בארץ ובח"ל.
- \* תחום המלונאות - הפעילות כוללת בעלות וניהול רשת בתי מלון ברחבי הארץ.
- \* תחום התקשורת - בתחום זה פועלת החברה הן בתחום העיתונות והן בתחום שילוט החצות.
- \* לאחרונה החלה החברה לפעול בתחום פעילות נוסף - תחום התשתיות והאנרגיה, במסגרתו רכשה זכויות ב-2 רישיונות גז ימיים. עם זאת, תחום זה עדיין שולי ביחס לפעילות החברה.

**חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ- נתונים פיננסיים עיקריים בסולו המורחב<sup>1</sup> (אלפי ₪)**

31.12.2008	31.12.2009	30.6.2010	
407,626	333,259	148,391	סך הכנסות
165,039	198,208	69,528	רווח גולמי
-53,366	-52,688	-20,585	הוצאות הנהלה וכלליות
209,236	209,151	109,863	רווח תפעולי
106,487	141,109	49,893	רווח תפעולי בנטרול שערוכים
-183,627	-92,695	-85,078	הוצאות מימון נטו
-41,744	71,786	-8,520	רווח (הפסד) נקי
109,151	184,113	97,734	יתרות נזילות
1,946,856	2,166,521	2,102,787	חוב פיננסי
1,837,705	1,982,408	2,005,053	חוב פיננסי נטו
820,285	880,086	838,995	הון עצמי חכירות מיעוט
3,053,737	3,315,353	3,238,395	סך מאזן
2,914,265	3,183,349	3,073,461	CAP
2,805,114	2,999,236	2,975,727	נטו CAP
66.8%	68.1%	68.4%	חוב ל- CAP
65.5%	66.1%	67.4%	חוב נטו ל- CAP נטו
26.9%	26.5%	25.9%	הון עצמי למאזן

**בעלות וניהול**

**תרשים מבנה ובעלות**



<sup>1</sup> סולו מורחב כולל את נכסי הנדל"ן המניב בישראל, נכסי המחסנים הלוגיסטיים במסגרת פעילות MLP, פעילות ייזום לנדל"ן המניב בישראל ובח"ל ופעילות הייזום למגורים בפולין וברומניה.

ניתוח פעילות חברת הכשרת הישוב בוצע ע"י מידרוג לפי חלוקה ל- 2 קבוצות, אשר נבחנו על פי מתודולוגיות שונות. פעילות החברות המאחדות, המשתייכות למגזרי הנדל"ן המניב והייזום, נותחה על פי מתודולוגיית מודי"ס לניתוח קבוצת חברות תפעוליות (להלן "פעילות הסולו המורחב") ופעילות יתר המגזרים ופעילות החברות המוחזקות נותחו על פי מתודולוגיית מודי"ס לניתוח חברות שהינן חלק מקבוצה בעלת מאפיינים של קונגלומרט. המבחינים העיקריים לקיום קבוצת חברות תפעוליות הינם: החזקת שליטה במוחזקות; קווי עסקים משותפים או קרובים במוחזקות; זהות מלאה בין חברות הקבוצה; ניהול ריכוזי אחד וקבלת החלטות ברמת המטה. המבחינים העיקריים לקיום קונגלומרט הינם: שליטה של החברה בלמעלה משלוש החזקות מהותיות בתחומים שונים - מרביתן החזקות ליבה לטווח ארוך; שיעורי החזקה גבוהים במוחזקות; אינטגרציה מועטה בין החזקות השונות; זהות גבוהה בין חברות הקבוצה, אם כי לא מלאה; מעורבות ויכולת השפעה גבוהות של החברה בניהול המוחזקות; שליטה גבוהה על מימון הקבוצה, תוך קיומן של ערבויות, בטוחות והלוואות בין חברתיות;

בהתאם למתודולוגיות הנ"ל, ניתחה מידרוג את פעילות הסולו המורחב כיחידה אחת מבחינת איתנות פיננסית, יחסי כסיו ותחזית תזרים מזומנים וכן ביצעה הערכת סיכון האשראי עבור כל אחת מיתר החברות, בהתאם למאפיינים ענפיים, עסקיים, ניהוליים ופיננסיים, ואת התרומה הכוללת שלה לסיכון האשראי של הקבוצה.

#### אסטרטגיה

אסטרטגיית החברה נחלקת בהתאם לתחומי פעילותה. להלן פירוט האסטרטגיה בכל תחום:

**בתחום הנדל"ן המניב:** החברה שואפת להרחבת הפעילות בחו"ל במטרה לפזר את הסיכון הנובע מהתמקדות בנכסים מניבים בישראל. בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בפולין בתחום המרכזים הלוגיסטיים וכן פועלת להנפיק פעילות זו, במסגרת חברת MLP GROUP SA (להלן: "MLP"), במקביל לבחינת האפשרות להכנסת שותף פיננסי. החברה העבירה את הקניונים שברשותה, הן בארץ והן בחו"ל, לחברה בת "הכשרת הישוב קניונים", מתוך מטרה להנפיק בהמשך את קבוצת הקניונים ולמתגה. אף שאסטרטגיה זו תאפשר לחברה להציף שוויים של הקניונים וכן להפוך את ההחזקה בהם לסחירה, תיבחן השפעת מהלך על שיעור ההחזקה שיוותר בידי החברה ועל היקף הדיבידנדים שיועברו לה - זאת בשל מהותיות הקניונים (בעיקר שבעת הכוכבים) לפעילותה.

**תחום הייזום והבניה:** בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בייזום פרויקטים למגורים בחו"ל, בעיקר בפולין.

**תחום התקשורת:** העסקה שנחתמה עם ד"ר זכי רכיב לשליטה וירידת שיעור ההחזקה של החברה מתחת ל-50%, הוציאה לפועל את החלטת החברה להקטין את חשיפתה לפעילות מעריב החזקות בע"מ (להלן "מעריב"). במהלך התקופה הקרובה יתברר אופן שיתוף הפעולה בין הצדדים ותתוואה אסטרטגיית הפעילות למעריב.

**תחום המלונאות:** מלונות הכשרת הישוב (להלן: "מלונות הכשרה") מתמקדת בהרחבת פעילותה באמצעות ניהול מלונות עבור אחרים, בהשקעות בבתי מלון על בסיס שותפויות ובהשבת המלונות הקיימים.

**תחום התשתיות והאנרגיה:** החברה רכשה בשנת 2010 2 זיכיונות לחיפוש גז בים התיכון - "שרה" ו"מירה". בכוונת החברה לבצע, במהלך חודש נובמבר 2010, הנפקה של החברה הבת המחזיקה בזיכיונות, כאשר על פי תוכנית העבודה מול משרד התשתיות מתוכנן קידוח בשטחי הרישיונות של החברה במחצית השניה של שנת 2011.

**מדיניות חלוקת דיבידנד:** דירקטוריון החברה טרם אימץ מדיניות חלוקת דיבידנד. משנת 2004 ועד יולי 2009 לא חילקה החברה דיבידנד. ביולי 2009 חילקה החברה דיבידנד בהיקף של כ- 25 מיליון ₪ לבעלי מניותיה.

**דירוג החברה מושפע לחיוב**, מהיות חברת הכשרת הישוב מן החברות הוותיקות ובעלות הניסיון בישראל; נכסי הנדל"ן המניב מייצרים תזרים פרמננטי יציב; החברה נהנית מהתרחבות מהירה בפעילותה בתחום המחסנים הלוגיסטיים בפולין; לחברה צפוי עודף תזרימי משמעותי בפרויקטים בפולין בשנים הבאות; לחברה קיים שווי עודף בנכסיה אשר אינו בא לידי ביטוי בדוחות הכספיים; החברה מציגה יציבות ביחסי האיתנות, בין היתר, בזכות שיעור מינוף נמוך יחסית ברמת הנכסים; עיקר פעילות החברה מתבצע בשווקים המאופיינים ביציבות כלכלית.

**דירוג החברה מושפע לשלילה**, מכך שחלק מסוים מפעילויות החברה הינו בענפים המאופיינים ברמת סיכון ענפי גבוהה; קיימת תלות של החברה בנכס מניב עיקרי; אסטרטגיית הפעילות של החברה לוקה בחוסר מיקוד בתחומי ואזורי הפעילות; הפרויקטים היזמיים בתחום הנדל"ן המסחרי הינם בעלי רמת סיכון גבוהה יחסית לענף; חלק ניכר מהחזקות החברה אינן מניבות לה תזרים שיורי משמעותי; לחברה רמת יעילות תפעולית בינונית; החברה מייצרת תזרים נמוך מפעילות ורושמת יחסי כיסוי גבוהים; הגמישות הפיננסית של החברה נחלשה כתוצאה, בין היתר, ממימושי נכסים ומשעבודים שניתנו לטובת הלוואות חוץ בנקאיות.

#### חוזקות

#### ותק וניסיון החברה משפיע לחיוב על פעילות החברה

החברה הינה מן הוותיקות בישראל, פעילה שנים רבות ונהנית מקשרים ארוכים ומבוססים עם גורמים שונים בענפי הנדל"ן, התקשורת, הבנקאות ושוק ההון. ותק החברה והיקף נכסיה תורמים למוניטין ומשפרים את גישתה למקורות מימון. לחברה ניסיון בהתמודדות עם משברים בשווקים השונים ובשוק הנדל"ן בפרט.

#### תזרים פרמננטי יציב מנכסיה המניבים של החברה בישראל

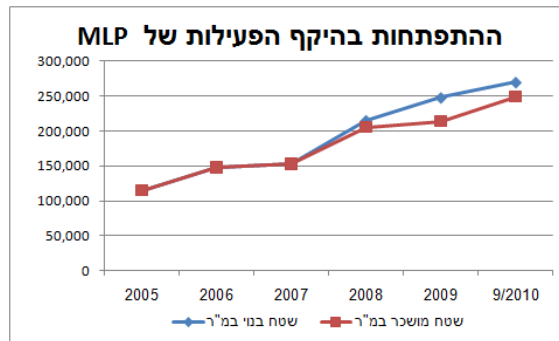
פעילות הנדל"ן המניב בישראל מהווה את החלק המשמעותי ביותר בפעילות החברה. פעילות זו כוללת החזקה בכ- 17 נכסי נדל"ן עיקריים, אשר המשמעותי מביניהם הוא קניון 7 הכוכבים בהרצליה, ובנוסף - החזקה בעשרות נכסים קטנים יותר. נכסים אלו הניבו לחברה בשנת 2009 NOI כולל של למעלה מ- 100 מיליון ₪. נכסי החברה ממוקמים בד"כ באזורי ביקוש במרכז הארץ ובירושלים והינם בעלי תמהיל שימושים נרחב, הכולל מסחר, משרדים ותעשייה. שיעורי התפוסה בנכסים סבירים עד גבוהים ועומדים, נכון ליום 30.6.2010, על כ- 90%. לחברה למעלה מ- 650 שוכרים בנכסים בישראל, אשר אף אחד מהם אינו מניב לחברה הכנסה העולה על 5% מסך הכנסות שכ"ד. כמו כן, חוזי השכירות של החברה הינם לרוב לתקופות זמן ארוכות ורבים מהשוכרים פועלים אל מול החברה שנים רבות. כל אלו מסייעים לחברה לייצר תזרים פרמננטי יציב מנכסיה המניבים. כל נכסי החברה המשמעותיים משועבדים, אך בשיעורי LTV סבירים העומדים בממוצע על כ- 55%.

#### צמיחה מהירה בפעילות החברה בפולין בתחום המחסנים הלוגיסטיים

החברה מחזיקה בכ- 50% בחברת MLP, הפועלת בעיקר בפולין בתחום הקמה והשכרה של מחסנים לוגיסטיים. פעילות MLP בתחום מאופיינת בצמיחה מהירה בהיקף השטח המושכר ובתזרים ה- NOI. כך למשל, נכון ליום 30.9.2010, עמד היקף השטחים הבנויים על כ- 270 אלף מ"ר לעומת כ- 110 אלף מ"ר בשנת 2005. על אף הצמיחה המהירה, אסטרטגיית MLP, לפיה בניית מחסנים לוגיסטיים נעשית רק לאחר חתימה על הסכם שכירות (בניה בהתאמה אישית - "Tailor Made"), מאפשרת הקטנת הסיכון בפעילות זו. כתוצאה מאסטרטגיה זו, המרכזים



הוותיקים, בהם מנוצלות כל זכויות הבנייה, מושכרים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 90% ובמקביל נמשכת פעילות הפיתוח והשכרת שטחים נוספים במרכזים החדשים. נכון למועד הדוח, מפעילה MLP 3 מרכזים לוגיסטיים עיקריים בפולין - 2 בוורשה ואחד בקטוביץ' (לאחרונה נפתחו 2 מרכזים לוגיסטיים נוספים בפוזנן, פולין ובבוקרשט, רומניה, אך הם טרם מניבים הכנסות משמעותיות), אשר הניבו לחברה<sup>2</sup> בשנת 2009 NOI בהיקף של כ- 36 מיליון ש. בנוסף, כוללים המרכזים זכויות בלתי מנוצלות בהיקפים משמעותיים של למעלה מ- 400 אלף מ"ר בפולין ולמעלה מ- 250 אלף מ"ר ברומניה. להערכת מידרוג, פעילות המחסנים הלוגיסטיים עשויה להפוך למנוע צמיחה חשוב לחברה בשנים הבאות ולהוות גורם משמעותי בפעילות.



**פעילות הייזום למגורים של החברה אופיינה בשנים האחרונות בתנודתיות רבה; שיפור בקצב מכירת דירות והחזקה במלאי דירות גדול יסייעו לחברה לרשום עודף תזרימי משמעותי מתחום פעילות זה בשנים הקרובות.** פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים מתבצעת באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה ומתרכזת בעיקרה בפולין. כיום פועלת החברה ב- 2 פרויקטים הממוקמים בוורשה (פרויקט וילנוב, הכולל כ- 1,100 יח"ד ב- 4 שלבים) ובגדנסק (פרויקט Aura Island הכולל כ- 360 יח"ד).

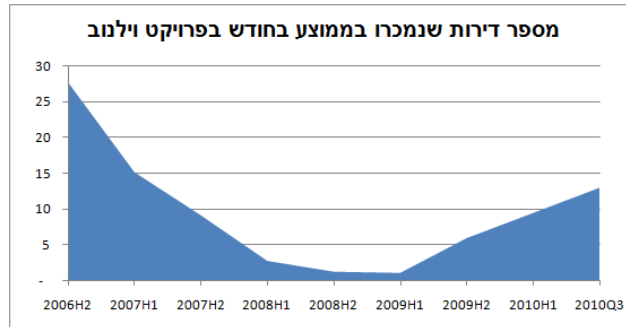
קצב מכירת הדירות של החברה בשנים האחרונות אופייני בתנודתיות רבה והושפע מהמצב הכלכלי ששרר בפולין. במהלך שנת 2006 ובמחצית הראשונה של שנת 2007 שרר בפולין אקלים כלכלי חיובי והחברה רשמה קצב מכירות מהיר ביותר. כך, מתוך 278 הדירות ששווקו במסגרת שלב א' של פרויקט וילנוב, נמכרו בין החודשים יוני 2006 (מועד התחלת שיווק הדירות) - יולי 2007 247 דירות, ומתוך 266 הדירות ששווקו במסגרת שלב ב' של הפרויקט נמכרו בחודשים הראשונים לשיווק (חודשים יוני - יולי 2007) 47 דירות.

החל מאמצע שנת 2007, עם פרוץ המשבר הכלכלי העולמי, אשר השפיע גם על הכלכלה הפולנית, הואט קצב מכירת הדירות באחת. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2009 הגיע קצב מכירת הדירות של החברה לשפל של כדירה אחת בחודש. במהלך תקופה זו השלימה החברה את בניית שלבים א' ו- ב' בפרויקט וילנוב - מתוך כספי מקדמות שנצברו מהמכירות המוקדמות ובאמצעות קבלת הלוואות ליווי בנקאיות, ונתרה עם מלאי דירות משמעותי. בשל עובדה זו, נמנעה החברה מלהתחיל בשיווק שלב ג' בפרויקט, על אף ההתקדמות בביצועו. החל מהמחצית השנייה של שנת 2009 נרשם שיפור הדרגתי בקצב מכירת הדירות, עם תהליך היציאה מהמיתון אך גם בזכות הוזלה של כ- 5% 10% במחירי המכירה הממוצעים למ"ר. שיפור זה נמשך גם במהלך שנת 2010 והגיע בחודשים האחרונים לקצב מכירות של 13 דירות בחודש. לאור השיפור במצב המכירות, החלה החברה לאחרונה בשיווק שלב ג' בפרויקט וילנוב

<sup>2</sup> כולל 17% - חלק מיעוט

ואף החלה בביצוע ובשיווק דירות בפרויקט Aura Island.

נכון ליום 30.6.2010, מחזיקה החברה במלאי של 140 דירות גמורות משלבים א' ו- ב' בפרויקט וילנוב וכן נמצאת בשלבים מתקדמים להשלמת ההקמה של שלב ג'. מכיוון שיתרת העלויות להשלמת שלב ג' (כ- 31 מיליון ₪) ויתרת הלוואת הליווי בפרויקט זה (כ- 18 מיליון ₪) הינן נמוכות יחסית, צפויים שלבים א'-ג' לייצר לחברה בשנים הקרובות עודף תזרימי משמעותי המוערך בלמעלה מ- 250 מיליון ₪, כל זאת בהנחה שקצב מכירת הדירות הנוכחי ישמר.



#### בחברה קיים שווי כלכלי עודף אשר אינו בא לידי ביטוי בדוחות הכספיים

בבעלות החברה מספר נכסים, אשר השווי הכלכלי שלהם גבוה מהשווי המופיע בספרים, לעיתים באופן משמעותי. החברה מחזיקה בקרקעות בישראל (שברובן משועבדות) אשר נכון למועד הדוח מוצגות בספרים בשווי של כ- 170 מיליון ₪<sup>3</sup>. עם זאת, מכיוון שמרבית הקרקעות שאינן משוערכות (אלו שאינן מסווגות כנדל"ן להשקעה) נרכשו ע"י החברה לפני עשרות שנים, שוויין הכלכלי גבוה מהמופיע בספרים. דוגמא לכך ניתנה במסגרת העסקה למכירת קרקע בראשל"צ אשר נמכרה תמורת כ- 30 מיליון ₪ בעוד שהופיעה בספרים בשווי של כ- 200 אלף ₪ בלבד. כמו כן, החזקת החברה במניות מלונות הכשרה מופיעה בספרים, נכון ליום 30.6.2010, בשווי כ- 24 מיליון ₪ בעוד ששווי השוק של ההחזקה עומד, נכון למועד הדוח, על כ- 72 מיליון ₪. בהקשר זה ניתן לציין כי חברת סקיליין קנדה ישראל (להלן: "סקיליין"), המוצגת בספרי החברה בשווי של כ- 66 מיליון ₪ (לא כולל הלוואת בעלים), הנפיקה לפני מספר חודשים 0.67% מהון מניותיה לפי שווי חברה של כ- 150 מיליון דולר קנדי, המגלם שווי של למעלה מ- 160 מיליון ₪ להחזקת החברה בה.

#### החברה מציגה יחסי איתנות טובים בזכות שיעור מינוף נמוך יחסית ברמת הנכסים

החברה רושמת לאורך השנים יציבות ביחסי האיתנות שלה ברמת הסולו המורחב, הן ביחס להון עצמי למאזן, אשר עומד על כ- 25%-26%, והן ביחס לחוב ל- CAP, אשר עומד על כ- 67%-68%. היציבות ביחסי האיתנות הושגה על אף חלק החברה בהפסדים המתמשכים של מעריב, וזאת, בין היתר, בזכות שיעורי מינוף נמוכים ברמת הנכסים ובזכות רוחי הון שרשמה החברה ממימושי קרקעות ומרכישה עצמית של אג"ח במחירים נמוכים מכפי שהופיעו בספרים.

#### החברה פועלת בעיקר בשווקים המאופיינים ביציבות כלכלית

עיקר פעילות החברה מתבצע בישראל, בפולין ובקנדה. בישראל פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב, התקשורת והמלונאות, בפולין פועלת החברה בתחום המחסנים הלוגיסטיים והייזום למגורים ובקנדה פועלת החברה באמצעות החזקתה בסקיליין, העוסקת בתחומי נדל"ן שונים. 3 המדינות הללו בולטות לטובה בשנים האחרונות ביציבות ובצמיחה כלכלית, זאת על רקע המשבר הפיננסי ומשבר האשראי העולמי.

<sup>3</sup> חלק מהקרקעות מסווגות תחת סעיף נדל"ן להשקעה

### סיכונים ענפיים משמעותיים בחלק מתחומי פעילות החברה

מעבר לסיכון הענפי במגזר הפעילות העיקרי של החברה - מגזר הנדל"ן המניב, המושפע משינויים בביקושים לשטחי מסחר ובשינויים ביכולת לגייס מקורות אשראי, חשופה החברה, במסגרת חלק מהחזקותיה, למספר ענפים המוגדרים כבעלי רמת סיכון גבוהה ובעיקר לענפי המלונאות והעיתונות.

ענף המלונאות הינו בעל רמת סיכון גבוהה, נוכח פעילותו הנתונה לתנודתיות עסקית אשר קשה לצפותה מראש. תנודתיות זו תלויה ביו היתר בגורמים גלובליים וכן בגורמים הקשורים במדינה בה מצויים המלונות כגון המצב הכלכלי והביטחוני. הענף מתאפיין בצורך בהשקעות הוניות ניכרות, המכבידות על תזרים המזומנים השוטף וכן מתאפיין בגמישות תפעולית נמוכה.

ענף העיתונות מאופיין ברמת סיכון גבוהה הנובעת, בין היתר, מהחרפת התחרות בין חברות הענף, במיוחד מאז כניסתו של החינמון "ישראל היום" וממגמת השחיקה בשיעורי החשיפה לעיתונות הכתובה. במקביל, חל קיטון בהיקף ההכנסות מפרסום, כתוצאה מהסטת תקציבי פרסום מהעיתונות הכתובה לטלוויזיה ולאינטרנט.

### תלות בנכס מניב עיקרי

על אף שבבעלותה מספר רב של נכסים מניבים, כמחצית מתזרים ה- NOI השנתי שמייצרת החברה מנכסי הנדל"ן המניב בישראל נובעת מקניון שבעת הכוכבים (כ- 50 מיליון ₪). כמו כן, מהווה הקניון, ששווי עומד על כ- 620 מיליון ₪, כמחצית משווי כלל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה בארץ. במידה וכוללים בחישוב את חלק החברה בנכסי MLP, עומדים יחסים אלו על כשליש. על אף היציבות שנרשמת בפעילותו של הקניון, השומר על שיעורי תפוסה מלאים לאורך שנים, מצב זה יוצר לחברה תלות בתוצאות הפעילות של הקניון ומהווה, להערכת מידרוג, גורם סיכון בפעילות.

### אסטרטגיית השקעה הלוקה בחוסר מיקוד בתחומי ובאזורי הפעילות

אסטרטגיית החברה אינה ממוקדת בתחום פעילות או באזור פעילות מסוימים. אסטרטגיה זו מגדילה את רמת החשיפה של החברה לפעילויות השונות וכן מקשה עליה ליצור יתרון יחסי. דוגמה לכך ניתן למצוא בכניסה שבוצעה לאחרונה לתחום פעילות חדש - תחום האנרגיה והתשתיות, במסגרתו התקשרה החברה יחד עם שותפים (כ- 51%) בהסכמים לרכישת זיכיונות לחיפוש גז ונפט ברישיונות "שרה" ומירה" בים התיכון, בתמורה לכ- 10 מיליון דולר.

### הפרויקטים היזמיים בתחום הנדל"ן המניב מגלמים רמת סיכון גבוהה יחסית

החברה נמצאת בשלבים ראשונים לפיתוחם של מספר פרויקטים, אשר חלק משמעותי מהם ממוקם בשווקים מתפתחים ובכאלה שנפגעו קשות במשבר הכלכלי האחרון. ברומניה ובמולדובה, בהן שורר מיתון, עצרה החברה את פעילות הפיתוח וההקמה ואין בכוונתה להתקדם בפרויקטים לפני שיחול שיפור במצב הכלכלי. הפרויקטים העיקריים אשר יוקדמו בשנים הקרובות הם בישראל וכוללים לרוב ניצול זכויות בנייה בנכסים קיימים, כגון בקניון 7 הכוכבים ומרכז מסחרי רעות ועל כן משקפים סיכון יזמי נמוך יחסית. עם זאת, פרויקטים אלו הינם קטנים ביחס ליתר הפרויקטים שבפיתוח וצפויים להביא לתוספת שנתית של כ- 11 מיליון ₪ בלבד בתזרים ה- NOI של החברה. יצוין כי לחברה זכויות בנייה נוספות, בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, בפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים מול הרשויות הרלוונטיות.

**רבות מהחזקות החברה העיקריות אינן מייצרות תזרים שיורי משמעותי**

מעבר לפעילות הליבה בתחום הנדל"ן (בעיקר מגזר הנדל"ן המניב), חלק ניכר מהחזקות בחברות בנות לא ייצרו לחברה בשנים האחרונות תזרים משמעותי, ובחלק מהמקרים אף חייבו אותה להזרים הלוואות בעלים לצורך עמידה בהתחייבויות ובאמות מידה פיננסיות.

**מלונות הכשרה** המוחזקת ע"י החברה בשיעור של כ- 83%, פועלת בתחום המלונאות באמצעות רשת מלונות רימונים. מלונות הכשרה רושמת בשנים האחרונות יציבות יחסית בפעילותה. עם זאת, תזרים המזומנים שמייצרת מלונות הכשרה מפעילות מספיק על מנת לשרת את חובותיה (קרן וריבית) ולבצע השקעות חוזרות במלונות (CAPEX), אך לא מאפשר לה לחלק דיבידנד או להחזיר הלוואות הבעלים שניתנו לה ע"י החברה (העומדות, נכון ל- 30.9.2010, על כ- 48 מיליון ₪). להערכת מידרוג, מצב זה לא ישתנה מהותית בשנים הקרובות, בין היתר, לאור רמת המינוף הקיימת (הון עצמי למאזן עומד על כ- 12%, לפני שיערוך המלונות, וכ- 25% לאחריו).

**מעריב** רושם בשנים האחרונות ירידה מתמשכת בהכנסות ובנתח שוק וכן רושם הפסדים כבדים ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות. כתוצאה מכך נדרשה החברה לתמוך במעריב בשנים האחרונות באמצעים שונים, כגון באמצעות מתן הלוואות בעלים (אשר עומדות, נכון ליום 30.6.2010, על כ- 36 מיליון ₪), השתתפות בהנפקת זכויות ורכישת נכסים ממעריב. ההסכם שנחתם לאחרונה עם ד"ר זכי רכיב להשקעה במעריב (להלן "רכיב" ו"עסקת רכיב") - במסגרתו צפוי רכיב להזרים למעריב כ- 15 מיליון דולר (מתוכם הוזרמו עד כה 10 מיליון דולר) ואף עתיד לרכוש את ההלוואה שניתנה למעריב ע"י בנק הפועלים, שיפר את מצבה הפיננסי של מעריב והקטין את חלק החברה בה מ- 62% ל- 44%. מעבר לגידול בהון העצמי והשיפור ביחסי האיתנות הצפויים לחברה בגין עסקת רכיב (החברה תפסיק לאחד את מעריב בדוחותיה הכספיים ותציג אותה כחברה כלולה), הסכם ההשקעה יפחית את התלות התזרימית של מעריב בחברה. עם זאת, קשה להניח כי מעריב תוכל להשיב את הלוואות הבעלים שניתנו לה מהחברה או לחלק דיבידנד בשנים הבאות. יש לציין כי על פי ההסכם, יתאפשר הליך BMBY בין החברה ובין רכיב, 18 חודשים ממועד השלמת העסקה.

**סקיילין** המוחזקת ע"י החברה בשיעור של כ- 30%, והיתרה ע"י חברת מישורים חברה לפיתוח (להלן: "מישורים") פועלת בקנדה ב- 3 תחומי פעילות עיקריים - נדל"ן מניב, מלונאות וייזום והקמת פרויקטים. בשנים האחרונות חל שינוי בפרופיל העסקי של סקיילין, במסגרתו חל גידול בהיקף הפעילות היזמית ביחס לפעילות המניבה. נכון למועד הדוח, סקיילין נמצאת בשלבי פיתוח והקמה ראשוניים במספר פרויקטים משולבים מגורים, מסחר ונופש, המתאפיינים בהיקף וברמת מורכבות גבוהים ביותר. פרויקטים אלו דורשים משאבים כספיים גדולים מצד סקיילין ואף מחייבים אותה לממש נכסים מניבים. יצוין כי מישורים, אשר הכנסותיה מסקיילין היוו בשנת 2009 קרוב ל- 90% מסך ההכנסות בספרים, צפויה להידרש, החל משנת 2011, לפרוע חלויות שוטפות של קרן וריבית אג"ח בהיקף שנתי של כ- 40 מיליון ₪. לאור זאת, על אף שלהערכת מידרוג, סקיילין לא צפויה לייצר בשנים הקרובות תזרים מזומנים משמעותי מפעילות, ייתכן שצרכי התזרים של מישורים יחייבו את סקיילין למימון נכסים נוספים, וכך גם החברה תהנה מתזרים - בין אם באמצעות דיבידנד ובין אם באמצעות החזר הלוואות בעלים (שיתרתן לחברה עומדת, נכון ליום 30.6.2010, על כ- 45 מיליון ₪). עם זאת, מידרוג מעריכה, כי בכל מקרה תזרים המזומנים שיתקבל מסקיילין לחברה בשנים הבאות לא צפוי להיות בהיקף משמעותי.

**יעילות תפעולית בינונית ברמת הנכסים וברמת המטה**

כפי שצוין, בשנת 2009 ייצרה החברה תזרים NOI מנכסיה המניבים של למעלה מ- 100 מיליון ₪, אשר היוו כ- 67%



## מידרוג

מסך ההכנסות שהניבו נכסים אלו בתקופה. שיעור רווחיות זה אינו בולט לטובה ביחס לחברות אחרות בענף ונובע, בין היתר, מהוצאות החזקה גבוהות על הנכסים, שמרביתם נבנו לפני למעלה מעשור. ברמת המטה רשמה החברה בשנים האחרונות רמת יעילות תפעולית בינונית, כפי שבאה לידי ביטוי בשיעור הוצאות הנה"כ מסך הכנסות החברה ברמת הסולו המורחב, אשר עמד בשנים האחרונות על ממוצע של כ-14%. עם זאת, יש לציין כי לאחרונה ביצעה מספר מהלכים לצמצום ולהתייעלות, אשר באו לידי ביטוי באופן חלקי בנתוני המחצית הראשונה של שנת 2010.

### **החברה מייצרת ברמת הסולו המורחב תזרים נמוך מפעילות ורושמת יחסי כיסוי גבוהים**

המצב אשר תואר לעיל, בו חלק ניכר מהחזקות החברה אינו מייצר לה תזרים ולאור יעילות תפעולית בינונית ברמת הנכסים וברמת המטה, מביא לכך שהתזרים הפרמננטי מפעילות (FFO) שהחברה מייצרת ברמת הסולו המורחב, הינו נמוך ביחס לנפח הפעילות והיקף החובות הפיננסיים. על מנת לשפר את מצב נזילותה, נעזרת החברה במלאי הקרקעות הנרחב שבבעלותה ומממשת קרקעות באופן שוטף. מימושים אלו היוו בשנים האחרונות מקור תזרימי משמעותי ביותר עבור החברה. עם זאת, גם בתחשיב FFO שנתי, הלוקח בחשבון מימוש קרקעות כמקור תזרים פרמננטי מפעילות ואשר נאמד ע"י מידרוג בכ-35-30 מיליון ש"ח, רושמת החברה יחסי כיסוי - חוב פיננסי ל- FFO של כ-65-70, אשר הינו גבוה ביחס לחברות מובילות בענף. יש לציין כי בשנים הקרובות צפוי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת להיות גבוה באופן משמעותי מתזרים ה- FFO, עם מימוש מלאי הדירות בפרויקט המגורים שבויילנוב.

### **גמישות פיננסית נמוכה, בין היתר, כתוצאה משעבודים שנתנה החברה לצורך גיוס מימון ממקורות חוץ בנקאיים**

החברה גייסה בשנתיים האחרונות אג"ח בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח וכן הלוואות בהיקף של כ-210 מיליון ש"ח מקרנות המנוף בראשית ואוריגו. לצורך קבלת הלוואות אלו, שועבדו נכסים שונים ובין היתר, מניות סקייילין ומלונות הכשרה, נכסי נדל"ן מניב וכן מספר קרקעות. כתוצאה מכך, היקף הנכסים הבלתי משועבדים של החברה בארץ קטן והוא כולל כיום בעיקר את מניות חברת הקניונים (חברה פרטית שבאמצעותה מחזיקה החברה, בין היתר, בקניון שבעת הכוכבים), מספר רב של נכסים מניבים קטנים ומספר קרקעות בשווי כולל המוערך ע"י מידרוג בכ-250-300 מיליון ש"ח. כמו כן, אף שקבלת הלוואות מקרנות המנוף אפשרה לחברה לנצל את מצב השוק ולרכוש אג"ח בהיקף משמעותי בסכום הנמוך באופן ניכר מערכן הנקוב, קבלת הלוואות מקרנות המנוף תביא לגידול מסוים בהוצאות המימון הצפויות של החברה.

הכשרת הישוב - נתונים פיננסיים עיקריים (אלפי ₪)

נתונים פיננסיים מאוחדים				נתוני סולו מורחב*			
		פרופורמה עסקת מעריב					
31.12.2009	30.6.2010	31.12.2009	30.6.2010	31.12.2008	31.12.2009	30.6.2010	
912,323	430,404	544,702	259,035	407,626	333,259	148,391	סך הכנסות
157,240	50,948	215,640	74,600	165,039	198,208	69,528	רווח גולמי
-52,688	-21,260	-52,688	-20,585	-53,366	-52,688	-20,585	הוצאות הנהלה וכלליות**
172,458	90,556	233,831	114,935	209,236	209,151	109,863	רווח תפעולי
97,168	30,586	158,541	54,965	106,487	141,109	49,893	רווח תפעולי בנטרול
18.9%	21.0%	29.1%	21.2%	26.1%	42.3%	33.6%	שיעור רווח תפעולי בנטרול שערוכים
-130,724	-101,009	-115,520	-92,891	-183,627	-92,695	-85,078	הוצאות מיומן נטו
43,175	-21,624	72,481	-8,995	-41,744	71,786	-8,520	רווח (הפסד) נקי
2,173,081	2,111,520	2,221,081	2,111,520	1,995,516	2,122,601	2,061,040	נדל"ן להשקעה
204,292	107,718	206,821	228,089	109,151	184,113	97,734	יתרות נזילות
2,536,045	2,504,432	2,367,671	2,302,240	1,946,856	2,166,521	2,102,787	חוב פיננסי
2,331,753	2,396,714	2,160,850	2,074,151	1,837,705	1,982,408	2,005,053	חוב פיננסי נטו
				2,138,236	2,357,901	2,292,826	חוב פיננסי בתוספת ערבויות להכרות בנות
883,453	832,413	933,014	891,448	820,285	880,086	838,995	הון עצמי וזכויות מיעוט
3,917,019	3,830,507	3,622,710	3,558,694	3,053,737	3,315,353	3,238,395	סך מאזן
3,555,299	3,467,583	3,436,486	3,324,426	2,914,265	3,183,349	3,073,461	CAP
3,351,007	3,359,865	3,229,665	3,096,337	2,805,114	2,999,236	2,975,727	CAP נטו
				3,105,645	3,374,729	3,264,841	CAP בתוספת ערבויות לה. בנות
71.3%	72.2%	68.9%	69.3%	66.8%	68.1%	68.4%	חוב ל- CAP
69.6%	71.3%	66.9%	67.0%	65.5%	66.1%	67.4%	חוב נטו ל- CAP נטו
				68.8%	69.9%	70.2%	חוב ל- CAP כולל ערבויות לה. בנות
22.6%	21.7%	25.8%	25.0%	26.9%	26.5%	25.9%	הון עצמי למאזן
150,715	56,571	184,602	68,185				EBITDA בנטרול שערך
15.5	21.2	11.7	15.2				חוב פיננסי נטו ל- EBITDA
-3,811	-34,600	52,505	-15,987				FFO
שילי	שילי	45.1	שילי				חוב ל- FFO*
שילי	שילי	41.2	שילי				חוב נטו ל- FFO*

\* נתוני הסולו המורחב כוללים את פעילות החברה וחברות בנות מאוחדות בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן למגורים (ראה תרשים בע"מ 4 לדו"ח)  
 \*\* הוצאות הנה"כ המשיכות למגזרי התקשורת והמלונאות נכללות בעלות הגולמית של המגזר

עסקת מעריב תביא להצגת שיפור בתזרימי המזומנים מפעילות וביחסי האיתנות בדוחות המאוחדים

הפרופורמה המוצגת ביחס לעסקת מעריב מגלמת שתי התאמות אשר צפויות להתבצע בעקבות השלמתה: ראשית, ההחזקה במעריב מוצגת על בסיס אקוויטי, לפי חלקה של החברה במעריב טרם השלמת עסקת רכיב (כ- 62%) ולא לפי איחוד מלא. כתוצאה מכך, בין היתר, מנוטרלים תזרימי המזומנים השליליים אותם מייצרת מעריב מפעילות וכן מופחתים ממצבת החובות המאוחדים כלל חובות מעריב לחיצוניים בסך כ- 200 מיליון ₪. שנית, עסקת רכיב מגלמת למעריב שווי (לפני הנפקת הזכויות) אשר הינו גבוה מהשווי שבו מוצגת מעריב בספרים. כתוצאה מכך, מוצג גידול של כ- 59 מיליון ₪ בהון העצמי של החברה, המגלם רווח הון.



## מידרוג

**תמהיל הכנסות שונה מביא לרישום רווחיות גולמית ותפעולית גבוהה יותר ברמת הסולו המורחב ביחס לרמת המאוחד**  
 כיוון שהכנסות החברה במאוחד כוללות את הפעילות בתחום התקשורת והמלונאות, שבה נרשמים שיעורי רווחיות גולמיים ותפעוליים נמוכים מאשר בתחום הנדל"ן, רושמת החברה שיעורי רווחיות גבוהים יותר ברמת הסולו המורחב. בשנת 2009 נרשם שיעור רווחיות חריג, בזכות רישום רווח גבוה מממוש קרקע. תוואי הירידה בהכנסות שנרשם בשנים 2008-2010H1 נובע ממועדי השלמת השלבים בפרויקט ווילנוב (שלב א' הוכר בשנת 2008 ושלב ב' הוכר בשנת 2009) וכתוצאה מהם - ההכרה בהכנסות ממכירת דירות.

**תוצאות החברה ברמת הסולו המורחב במחצית הראשונה של שנת 2010 הושפעו לשלילה מהכרה נמוכה בהכנסות ממכירת דירות, הוצאות מימון גבוהות ושחיקה במטבעות פעילות ביחס ל- ₪**

במחצית הראשונה של שנת 2010, רשמה החברה הפסד ברמת הסולו המורחב, לעומת רווח שנרשם בשנת 2009. ההפסד ב- 2010 נרשם כתוצאה מירידה בהכנסות וברווח מפעילות המגורים, כפי שהוסבר לעיל, וכתוצאה מגידול בהוצאות המימון ביחס לשנת 2009, לאחר שבשנה זו נהנתה החברה, בין היתר, מהכנסות מימון עקב פירעון מוקדם של אג"ח. מעבר להפסד השוטף, חל במהלך המחצית הראשונה של 2010 קיטון בהון העצמי, גם כתוצאה מהפרשי תרגום דוחות - עקב השחיקה באירו ובזלוטי ביחס ל- ₪. כפי שצויין, החברה שומרת על יחסי איתנות יציבים לאורך השנים, אשר עולים לרוב על 25% הון עצמי למאזן. גיוס חוב האג"ח הנוסף לא צפוי להשפיע באופן מהותי על יחסי האיתנות של החברה, הן ביחס לחוב ל- CAP והן ביחס להון עצמי למאזן אשר יעמדו על כ- 70% ו- 25%, בהתאמה.

### גירת נזילות

**לחברה נזילות וגמישות פיננסית מספקים ביחס לצורכי שירות החוב בטווח הקצר - בינוני; בטווח הארוך תידרש החברה לשפר את תזרים המזומנים המופק מפעילות תפעולית**

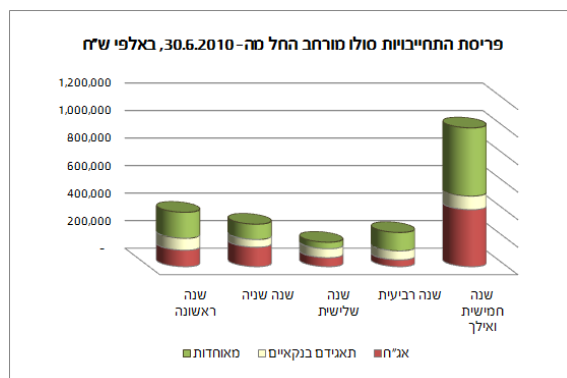
חובות החברה ברמת הסולו המורחב כוללים בעיקרם חובות אג"ח וכן הלוואות שנתקבלו מבנקים ומקרנות מנוף, אשר לטובתם שיעבדה החברה נכסים מניבים, קרקעות והחזקות בחברות בנות. במהלך השנה המתחילה ב- 30.6.2010 צפויה החברה לפרוע חובות בהיקף של כ- 185-200 מיליון ₪, הכוללים פירעון אג"ח שוטף בסך כ- 119 מיליון ₪ והיתרה כוללת חלויות שוטפות של הלוואות לז"א. מכיוון שהלוואות החברה נפרעות לשיעורין ואינן כוללות הלוואות בלון, היקף החלויות השוטפות בשנים הבאות צפוי להיות בסדרי גודל דומים לזה שבשנה הקרובה.

*נכון ליום 30.6.2010* לחברה ברמת הסולו המורחב יתרות נזילות של קרוב ל- 100 מיליון ₪. עיקר נכסי החברה שאינם משועבדים נמצאים בחו"ל, וכוללים, בין היתר, קרקעות ברוסניה, מולדובה ופולין. להערכת מידרוג, עשוי להיווצר קושי במימוש נכסים אלו או בקבלת הלוואה כנגד שיעבוד שלהם. לחברה קרקעות בישראל (ברובן משועבדות), ששוויין ההיסטורי בספרים נמוך ועומד על כ- 170 מיליון ₪. בנוסף, בבעלות החברה מלאי דירות בפרויקט ווילנוב שבנייתן הושלמה, אשר צפויים להניב לחברה תזרים של למעלה מ- 120 מיליון ₪ (לא כולל הכנסות ממכירת דירות בשלב ג' בפרויקט). מעבר לכך, מייצרת החברה תזרים FFO שנתי, בהיקף של 30-35 מיליון ₪.

עסקת רכיב, אשר משפרת את הנזילות ואת מבנה ההון של מעריב, מקטינה באופן ניכר, להערכת מידרוג, את ההסתברות שהחברה תידרש להזרמות הון משמעותיות למעריב בשנים הקרובות. הזרמות הון משמעותיות, ככל שתבצענה, עלולות להביא להשלכות שליליות על דירוג האג"ח של החברה. לגבי יתר החברות הבנות, מידרוג מעריכה כי בשנים הקרובות החברה לא תידרש להזרמות הון משמעותיות, ומנגד - לא יוחזרו לה הלוואות בעלים בהיקף משמעותי.

לאור זאת, מדרוג מעריכה כי לחברה יש את המקורות התזרימיים המספקים על מנת לעמוד בלוח הסילוקין הצפוי

בטווח הקצר והבינוני. עם זאת, בשל תזרים ה- FFO הנמוך, תידרש החברה בטווח הארוך לייצר מקורות הכנסה נוספים, בין אם ע"י הגדלת נפח פעילות הנדל"ן המניב, ובין אם בדרך של הזרמת הון באמצעות הנפקת פעילויות והכנסת שותפים או מימוש נכסים.



#### אופק הדירוג

##### גורמים העשויים לשפר את הדירוג

- גידול בתזרים הפרמננטי של החברה, מעבר למוצג בדוח דירוג זה ושיפור משמעותי ביחסי כסיו.
- שיפור משמעותי במצבן הפיננסי של החברות הבנות.
- שיפור פרמננטי משמעותי ביחסי איתנות החברה.

##### גורמים העלולים לפגוע בדירוג

- אי עמידה בתחזיות תזרים המזומנים באופן אשר יש בו כדי להרע את נזילות החברה.
- הרעה משמעותית ביחסי האיתנות של החברה.
- חלוקת דיבידנדים בהיקף משמעותי אשר תוביל לפגיעה מהותית בנזילות ובגמישות הפיננסית או תמיכה תזרימית משמעותית בחברות הקבוצה.
- עלייה בשיעורי החזקת החברה במעריב.

#### דוחות מתודולוגיים:

[ניתוח חברות נדל"ן - דוח מתודולוגי - אוגוסט 2009.](#)

[חברות נדל"ן - מתודולוגיה, נובמבר 2008.](#)

[חברות החזקה - מתודולוגיה, פברואר 2008.](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג - [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

הוצאות מימון מדוח רווח והפסד.	הוצאות ריבית <i>Interest</i>
הוצאות מימון מדוח רווח והפסד לאחר התאמות להוצאות מימון שאינן תזרימיות מתוך דוח תזרים מזומנים.	הוצאות ריבית תזרימיות <i>Cash Interest</i>
רווח לפני מס + מימון + הוצאות/רווחים חד פעמיים.	רווח תפעולי <i>EBIT</i>
רווח תפעולי + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני הפחתות <i>EBITA</i>
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות <i>EBITDA</i>
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים + דמי שכירות + דמי חכירה תפעוליים.	רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות ודמי שכירות/חכירה <i>EBITDAR</i>
סך נכסי החברה במאזן.	נכסים <i>Assets</i>
חוב לזמן קצר + חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך + חוב לזמן ארוך + התחייבויות בגין חכירה תפעולית.	חוב פיננסי <i>Debt</i>
חוב פיננסי - מזומן ושווי מזומן - השקעות לזמן קצר.	חוב פיננסי נטו <i>Net Debt</i>
חוב + סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט) + מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.	בסיס ההון <i>Capitalization (CAP)</i>
השקעות ברוטו בציוד, במכונות ובנכסים בלתי מוחשיים.	השקעות הוניות <i>Capital Expenditures (Capex)</i>
תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.	מקורות מפעילות * <i>Funds From Operation (FFO)</i>
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפי דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים.	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת * <i>Cash Flow from Operation (CFO)</i>
מקורות מפעילות (FFO) בניכוי דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות.	תזרים מזומנים פנוי* <i>Retained Cash Flow (RCF)</i>
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (CFO) - השקעה הונית - דיבידנדים.	תזרים מזומנים חופשי * <i>Free Cash Flow (FCF)</i>

\* יש לשים לב כי בדוחות IFRS, תשלומים ותקבולים של ריבית, מס ודיבידנד שהתקבל ממוחזקות יכללו בחישוב תזרימי המזומנים השוטפים גם אם אינם נרשמים בתזרים מפעילות שוטפת.

סולם דירוג התחייבויות

התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.	Aa	
התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.	A	
התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.	Baa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.	B	
התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.	Caa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.	Ca	
התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.	C	

מידרוג משתמשת במשתנים המספריים 1, 2 ו-3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגורית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגורית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגורית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2010.

מסמך זה, לרבות פסקה זו, הוא רכוש הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונותו, שלמותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת.

הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il). הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להעיד על כך, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכוני אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. דירוגיה של מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (Moody's) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.



# חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

עדכון לדו"ח דירוג ראשוני דצמבר 2010

1

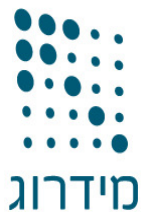
מחבר:

נדב גורן, אנליסט  
[nadavg@midroog.co.il](mailto:nadavg@midroog.co.il)

אנשי קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד (חשבונאי), ראש תחום נדל"ן  
[rang@midroog.co.il](mailto:rang@midroog.co.il)

אביטל בר דיין, סמנכ"ל בכירה  
[bardayan@midroog.co.il](mailto:bardayan@midroog.co.il)



## חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

Baa1	דירוג סדרה (Issue)
------	--------------------

בהמשך לדו"ח הדירוג הראשוני שפורסם בתאריך 22.11.2010 לחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "החברה"), מאשרת מידרוג דירוג Baa1 לגיוס חוב אג"ח בהיקף של עד 150 מיליון ₪ ע.ג., אשר יעשה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה בעלת מח"מ של 5.8 שנים. תמורת הגיוס תשמש את החברה לפירעון שוטף של חובות אג"ח ושל הלוואות בנקאיות.

*דירוג ההנפקה מתייחס למבנה ההנפקה, בהתבסס על נתונים שנמסרו למידרוג עד ליום 08.12.2010. אם יחולו שינויים במבנה ההנפקה תהיה למידרוג הזכות לדון שנית בדירוג ולשנות את הדירוג שניתן. רק לאחר שיומצא למידרוג עותק מכל המסמכים הסופיים הקשורים באגרות החוב, ייחשב הדירוג שניתן על ידי מידרוג כתקף ומידרוג תפרסם את הדירוג הסופי ואת תמציתו של דו"ח הדירוג.*

**סולם דירוג התחייבויות**

דרגת השקעה	Aaa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.
דרגת השקעה ספקולטיבית	Aa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאוד.
	A	התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.
	Baa	התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
	Ba	התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.
	B	התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.
	Caa	התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.
	Ca	התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.
	C	התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.

מידרוג משתמשת במשתנים המספריים 1, 2 ו-3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאלה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2010.

מסמך זה, לרבות פיסקה זו, הוא רכוש הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונות, שלמות, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת.

הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il). הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להעיד על כך, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכונים אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. דירוגי מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע ביעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (Moody's) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.



22.12.2010

לכבוד  
מר אלי כהן - משנה למנכ"ל  
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

שלום רב,

הנדון: אישור צירוף דו"ח דירוג לדו"ח הצעת מדף - חברת הכשרת הישוב בע"מ

בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר בזאת את צירוף דו"ח הדירוג הראשוני מחודש נובמבר 2010 וכן את העדכון לדו"ח הדירוג הראשוני מחודש דצמבר 2010, לרבות בדרך של הפניה, לדו"ח הצעת המדף של חברתכם אשר יתפרסם בחודש דצמבר 2010. כמו כן, הרינו לאשר כי למועד תאריך אישורנו זה, הדירוג האמור הינו בתוקף.

בכבוד רב,

גיל גזית

מנכ"ל