

בעניין:

פרופיט תעשיות בניה בע"מ, מס' חברה 52-004065-0  
באמצעות חן ברדיצ'ב, רו"ח  
בתפקידו כבעל התפקיד שהתמנה בחברה  
בעצמו או על ידי שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין  
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט – קומה 27), רמת גן 52681  
טל: 03-6113000; פקס: 03-6113001

(להלן: "החברה" ו-"בעל התפקיד", בהתאמה)

ובעניין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ  
נאמן לאגרות החוב (סדרה ד')  
מרח' הירקון 113, תל אביב 63573  
טל': 03-5274867; פקס': 03-5271736

(להלן: "נאמן אג"ח ד")

**בקשה לאישור מכר שאושר פה אחד באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה**  
(על פי הוראות ההסדר)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, לאשר את מכירת מלוא הון המניות המונפק של חברת Golescu Building S.R.L, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ושהינה בעלת הזכויות בנכס בגולסקו, בוקרשט, רומניה ("המניות הנמכרות" ו-"חברת הנכס", בהתאמה), המוחזקות על ידי Ranis Investments LTD ו- Navigator Group S.R.L, חברות בנות של החברה (להלן יחדיו: "המוכרות"), וכן את מכירת הזכויות בהלוואות, כהגדרתן להלן, שהעמידה אחת מהמוכרות לחברת הנכס וזאת על פי הסכם מכר שנחתם על ידי הרוכשים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, למעט אחד מהרוכשים, המעניק שירותי ניהול נכסים לחברות הבת של החברה ביחס לנכסיהן ברומניה ובכלל זה הוענקו על ידו שירותים ביחס לנכס ("הסכם המכר" ו-"הרוכשים", בהתאמה).

יצוין, כי באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שהתקיימה ביום 15 בנובמבר 2016 אושרה, פה אחד, העסקה על פי הסכם המכר.

העתק מהסכם המכר שנחתם כאמור על ידי הרוכשים מצורף ומסומן כנספח א'.

**ואלה נימוקי הבקשה:**

1. ביום 11 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט הנכבד על אישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ז') של החברה לבין בעלי המניות של החברה, במסגרתו, בין היתר, התמנה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח לבעל תפקיד בחברה ("בעל התפקיד" ו-"ההסדר", בהתאמה).

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 11 במאי 2016 מצורף ומסומן כנספח ב'.

2. ביום 19 ביוני 2016, לאחר שהתקיימו התנאים והתבצעו הפעולות שנקבעו על פי תכנית ההסדר, נכנס ההסדר לתוקפו.

העתק דוח מידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך ("מגנ"א"), בדבר כניסת ההסדר לתוקפו מצורף ומסומן **כנספת ג'**.

העתק תכנית ההסדר ושטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המהווים את מסמכי ההסדר המלאים מצורף ומסומן **כנספת ד'** (לעיל ולהלן): **"תכנית ההסדר" ו-"שטר הנאמנות"**, בהתאמה).

3. בנספח 4.1 לתכנית ההסדר שעניינו – "גדר אחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד" נקבע (בסעיף 3 לנספח הנ"ל) כי מימוש נכסים יבוצע על ידי בעל התפקיד אך ורק בכפוף להגשת בקשה מתאימה לבית המשפט (לאישור המכר), אשר נאמן אג"ח די יהיה צד לה, ובכפוף לאישור בית המשפט.

#### **בקשה זו מוגשת בהתאם לאמור בנספח 4.1 לתכנית ההסדר.**

4. ביום 15 בנובמבר 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב, **פה אחד**, את התקשרות החברה בהסכם המכר, כהגדרתו לעיל.

העתק דוח מידי בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב מצורף ומסומן **כנספת ה'**.

5. כאמור, חברת הנכס הינה חברה שהתאגדה על פי דיני מדינת רומניה, אשר בעלות הזכויות היחידות בה הן המוכרות אשר החברה מחזיקה בהן בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בהן.

6. המוכרות מחזיקות בבניין לשיפוץ בגולסקו, בוקרשט, רומניה ("הנכס").

יצוין כי הנכס הינו **הנכס היחיד** בו מחזיקה חברת הנכס.

7. כמו כן, חברת הנכס חייבת ל-Ranis Investments LTD, נכון ליום 30 לספטמבר 2015, סך של 1,283,805 יורו בתוספת ריבית שנצברה עד ליום המחאת ההלוואות ("הלוואת המוכרות").

שווי הנכס הוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית שפורסמה ביום 21 במרץ 2016 (כהגדרתה בסעיף 11 להלן) בסך של כ-2,968 אלפי ש"ח ובסך של כ-3,202 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי בהתאם להערכת שווי שקיבלה החברה במועד מאוחר לפרסום מתכונת הדיווח החלופית, שווי הנכס הוערך בכ-2,611 אלפי ש"ח.

8. התמורה על פי הסכם המכר הינה בסך של כ-460 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, כ-1,937 אלפי ש"ח ("התמורה על פי הסכם המכר").

9. התזרים הצפוי, למועד הבקשה דנן, מהתמורה על פי הסכם המכר הינו כ-1,550 אלפי ש"ח, זאת לאחר ניכוי הוצאות עסקה ולאחר ניכוי חלקם של השותפים בהחזקות במניות המוכרות בהחזר הלוואות בעלים

10. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי הסכם המכר:

10.1 הסכם המכר הינו בין הרוכשים לבין המוכרות שהינן כאמור בעלות הזכויות היחידות בנכס;

יובהר כי תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם המכר הינו קבלת אישור בית המשפט הנכבד, כמפורט ברישא לבקשה זו, וכן אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("אסיפת מחזיקי אגרות החוב") שהתקבל ביום 15 בנובמבר 2016, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

10.2 על פי הסכם המכר ובכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בו ובכלל זאת תשלום מלוא התמורה שנקבעה בו, יועברו מניות חברת הנכס ויומחו הלוואות המוכרת לטובת הרוכשים והכל על פי הקבוע בהסכם המכר המצ"ב כנספח א' לבקשה זו.

10.3 התמורה על פי הסכם המכר תשולם על ידי הרוכשים בתשלומים כדלהלן: התשלום הראשון- במעמד חתימת חוזה המכר הפקידו הרוכשים בידי נאמן העסקה (משרד שניצר, גוטליב, סאמט ושות' - עו"ד), סך של 46 אלפי יורו אשר יועברו ל-Ranis Investments LTD ("רניס") לאחר ובכפוף לקבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב ואישורו של בית המשפט הנכבד ("האישורים הנדרשים"); התשלום השני- בסך של 114 אלפי יורו יועבר תוך 14 ימים מיום מתן הודעה על קבלת האישורים הנדרשים; התשלום השלישי- בסך של 300 אלפי יורו המהווה את יתרת התמורה על פי הסכם המכר, יועבר לרניס, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, תוך שישה חודשים ממועד חתימת חוזה המכר ("היתרה").

יצוין, כי התשלומים שישולמו לרניס על פי הסכם המכר יועברו ישירות לחשבון בנק המתנהל על שמו של המנהל המיוחד.

10.4 להבטחת תשלום היתרה התחייב אחד מהרוכשים לשעבד, באמצעות רישום משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת החברה, כנאמנה עבור רניס, את מלוא זכויותיו בדירה ברח' לוי אשכול 34, בתל אביב הידועה כגוש 7222 חלקה 52 תת חלקה 234 ("הדירה" או "המשכנתא").

יצוין כי ביום 30 באוקטובר 2016 התקשרו החברה ורניס בחוזה לפיו החברה תחזיק בנאמנות לטובת רניס את המשכנתא באופן שכל הזכויות הנובעות מהדירה, המשכנתא ומימושה ופירותיה יהיו שייכים באופן בלעדי לרניס.

העתק מהחוזה שנחתם כאמור על ידי החברה ורניס מצורף ומסומן כנספח ו'.

10.5 התמורה על פי הסכם המכר קבועה במטבע היורו, כמפורט לעיל.

11. על פי סעיף 3.2 לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עסקה לשם מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי העדכני מבין: (א) השווי המופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2015; (ב) השווי המופיע במתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015 שפורסמה במגנ"א ביום 21 במרץ 2016 (לעיל ולהלן: "המתכונת החלופית"), תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה רגילה).

יצוין כי פרסום מתכונת הדיווח החלופית אושר במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד במסגרת ההליך שבכותרת (בקשה מס' 3).


מאחר שהתמורה על פי הסכם המכר נמוכה ביותר מ-25% משווי הנכס בספרים, על פי המתכונת החלופית הרי שנדרש לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה. כאמור בסעיף 4 לעיל, אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אישרה, פה אחד, את התקשרות החברה בהסכם המכר.

12. בהתאם להוראות תכנית ההסדר ושטר הנאמנות, בקשה זו תפורסם, בד בבד עם הגשתה לבית המשפט הנכבד, באתר החברה הייעודי<sup>1</sup>.

13. החברה עדכנה את נאמן מחזיקי אג"ח ד' בדבר הגשת בקשה.

<sup>1</sup> אתר אינטרנט אשר הוקם על ידי החברה ואשר מנוהל על ידי בעל התפקיד, שנמסרות בו הודעות למחזיקי אג"ח ד', בהתאם להוראות תכנית הסדר ושטר הנאמנות, אשר כתובתו: <http://www.profit1.co.il>

אשר על כן, ובהתאם להוראות ההסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את מכירת הנכס והלוואות המוכרת על פי הסכם המכר, כמבוקש בפתח הבקשה.

  
כ"ג.ט.ז  
חן ברדיצ'ב, רו"ח – בעל התפקיד

היום, 20 בנובמבר, 2016

## תוכן עניינים – נספחי בקשה לאישור מכר

<u>תיאור הנספח</u>	<u>הנספח</u>
העתק מהסכם המכר שנחתם על ידי הרוכשים	<u>נספח א'</u>
העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.5.2016 על אישור ההסדר	<u>נספח ב'</u>
העתק דוח מיידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך	<u>נספח ג'</u>
העתק מסמכי ההסדר המחייבים – תכנית ההסדר ושטר הנאמנות	<u>נספח ד'</u>
העתק דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב	<u>נספח ה'</u>
העתק מהחוזה שנחתם ביום 30 באוקטובר 2016 על ידי החברה ורניס	<u>נספח ו'</u>

**נספח א' – הסכם מכר שנחתם על ידי הרוכש**

# ח ו ז ה

שנערך ונחתם ב-30 אוקטובר 2016

## ב י ן

1. Ranis Investments LTD (להלן: "רניס")
2. Navigator Group S.R.L (להלן: "נביגטור")  
שתייהן ביחד וכ"א לחוד  
אצל עורכי הדין שניצר גוטליב סאמט ושות'  
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן  
(להלן: "המוכרת")

- מצד אחד -

## ל ב י ן

1. **אביב בעל טכסא ת.ז.**  
מרחוב הגנים 3 / 32, רמת השרון  
[Aviv.barton@gmail.com](mailto:Aviv.barton@gmail.com)  
(להלן: "אביב")
2. **GREAT CENTURY ASSOCIATES LTD**  
3rd floor, Jonsim Place, 228 Queen's Road East Wanchai, Hong Kong  
[Aviv.barton@gmail.com](mailto:Aviv.barton@gmail.com)

(להלן: "התאגיד")

3. **דוד ארבל ת.ז.** 22402218  
מרח' לוי אשכול 34, ת"א  
(להלן: "ארבל")

4. **יובל נבון ת.ז.** 022177125  
מרח' הערבה 8, קדימה צורן  
(להלן: "יובל")

ארבעתם ביחד וכל אחד לחוד  
(להלן: "הרוכש")

- מצד שני -

**הואיל:** ורניס ונביגטור הינן בעלות 50 מניות של Golescu Building S.R.L חברה המאוגדת ברומניה (להלן: "החברה"), המהוות את מלוא ההון המונפק של החברה (להלן: "המניות הנמכרות");

**והואיל:** והחברה חייבת לרניס 1,283,805 יורו, נכון ליום 30.9.15. בתוספת ריבית שנצברת עד ליום המחאת ההלוואות (להלן: "הלוואות המוכרות") ו/או כל סכום אחר שהעמידה רניס לטובת החברה ושטרם הוחזר עד למועד חתימת חוזה זה;

**והואיל:** ואביב, ארבל ויובל (להלן ביחד ולחוד: "רוכשי המניות") מבקשים לרכוש את המניות הנמכרות והתאגיד, ארבל ויובל (להלן ביחד ולחוד: "רוכשי ההלוואות") מבקשים לרכוש את הלוואות המוכרות ואת כל הזכויות הנוספות שיש למוכרת בחברה (למעט המניות הנמכרות), ורניס ונביגטור מסכימות למכור לרוכשי המניות את המניות הנמכרות ורניס מסכימה להמחות לרוכשי ההלוואות את הלוואות המוכרות ואת כל יתר זכויותיה בחברה ללא יוצא

  
Ranis Investments Limited

75\509

מהכלל (למעט המניות הנמכרות), ככל שקיימות, הכל בתנאים המפורטים להלן בחוזה זה ;

### לפיכך הוסכם בין הצדדים, כדלהלן:

1. **המבוא**
  - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **הצהרות המוכרת**
  - 2.1 המוכרת מצהירה ומתחייבת כדלקמן:
    - 2.1.1 רניס ונביגטור הינן הבעלים הבלעדי של המניות הנמכרות.
    - 2.1.2 המניות הנמכרות, ויתרת הזכויות המומחות לרוכשי ההלוואות לרבות הלוואות המוכרת נקיות מכל חוב, שעבוד, משכון ו/או זכות אחרת של צד שלישי.
    - 2.1.3 לא ידוע לרניס ונביגטור על כל מניעה למכור את המניות הנמכרות לרוכשי המניות ולא ידוע למוכרת על מניעה להמחות את הלוואות המוכרת ו/או כל זכות אחרת בחברה, ככל שקיימת, לרוכשי ההלוואות.
    - 2.1.4 מכירת המניות הנמכרות לרוכשי המניות ע"י רניס ונביגטור והמחאת הלוואות המוכרת לרוכשי ההלוואות נעשות בשים לב למצב החברה כמות שהוא ("AS-IS").
    - 2.1.5 המוכרת העמידה לטובת החברה את הלוואות המוכרת.
    - 2.1.6 מוסכם כי ככל שחברות בנות ו/או נכדות של המוכרות חייבות כסף לחברה, החברה לא תהיה רשאית לדרוש ו/או לתבוע את הכספים הללו מאותן חברות ולמען הסר ספק מובהר כי ההלוואות שהעמידה, אם העמידה, החברה לאותן חברות יחשבו כנפרעות במלואן.
    - 2.1.7 המוכרת לא נותנת מצגים כלשהם לרוכש על מצב החברה ו/או נכסיה ו/או התחייבויותיה ורכישת המניות הנמכרות נעשית אך ורק על סמך הבדיקות שביצע ו/או יבצע הרוכש.
3. **הצהרות הרוכש**
  - 3.1 הרוכש מצהיר ומתחייב כדלקמן:
    - 3.1.1 הוא מכיר ומודע למצב העניינים והעסקים של החברה.
    - 3.1.2 הרוכש בדק היטב בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו את מצב הנכסים של החברה ובעיקר את הזכויות ואת מצב הנכס של החברה בגולסקו בוקרשט.
    - 3.1.3 הוא מודע היטב לנכסים של החברה, לרבות בכל הקשור לזכויות של החברה בנכס בגולסקו ואופן רישומן של אותן זכויות.
    - 3.1.4 הרוכש לא קיבל כל מצגים מהמוכרת, לגבי מצב החברה, ורוכשי המניות רוכשים את המניות הנמכרות ורוכשי ההלוואות מקבלים בהמחאה את הלוואות המוכרת, אך ורק על סמך הבדיקות שהם ביצעו בכל הקשור לחברה ולמניות הנמכרות.
    - 3.1.5 רכישת המניות הנמכרות נעשית על ידי רוכשי המניות בשים לב למצבה של החברה כמות שהוא (AS-IS).
    - 3.1.6 הרוכש מוותר על כל טענת טעות ו/או מום ו/או אי התאמה ו/או כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכרת בכל הקשור למצב החברה ו/או נכסיה ו/או התחייבויותיה, וזאת בין אם מקורן או עילתן הינו לפני חתימת חוזה זה ובין אם לאחרי וידוע לו כי רק על סמך



הצהרותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה הסכימו רניס ונביגטור למכור לרוכשי המניות את המניות הנמכרות והמוכרת הסכימה להמחות לרוכשי ההלוואות את ההלוואות המוכרות.

3.7. הרוכש מודע לעובדה שהעסקה מותנית באישור בית המשפט המחוזי בת"א ובאישור מחזיקי אגרות החוב של פרופיט תעשיות בניה בע"מ (להלן: "פרופיט") וזאת בשל היות פרופיט בניהול מיוחד וככל שבית המשפט ו/או מחזיקי אגרות החוב של פרופיט לא יאשרו את העסקה, לא יהיו לרוכש טענות כלשהן כנגד המוכרת. המוכרת תודיע לרוכש בסמוך ככל האפשר לקבלת האישורים הנ"ל (להלן: "מועד ההודעה").

#### 4. מכירת המניות הנמכרות לרוכשי המניות והמחאת ההלוואות המוכרות לרוכשי ההלוואות

4.1. רניס ונביגטור מוכרת לרוכשי המניות, ביחד ולחוד, את המניות הנמכרות, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, משכון ו/או זכות צד שלישי כלשהי. למען הסר ספק, מובהר כי כל אחד מיחיד רוכשי המניות רוכש שליש מהמניות הנמכרות.

4.2. הצדדים (רוכשי המניות והמוכרת) יפעלו להעברת המניות הנמכרות, המחאת ההלוואות הבעלים וכן ולהחלפת האדמיניסטרטור בחברה (באופן שמר צבי יצחקי לא יכהן יותר כאדמיניסטרטור) ברשם החברות ברומניה מרניס ונביגטור לרוכשי המניות בכל ההקדם. הצדדים יפעלו להעברת המניות בשני שלבים, בשלב ראשון באחריות רוכשי המניות, יגדילו את הון המניות בלפחות 50 מניות ובשלב השני יבצעו את העברת המניות של המוכרת לטובת רוכשי המניות. למען הסר ספק, הקצאת המניות לא תבוצע לפני אישור בית המשפט, אישור מחזיקי אגרות החוב של פרופיט ורישום המשכנתא על הדירה לטובת פרופיט.

4.3. הצדדים מודעים לכך שהעברת המניות הנמכרות ברומניה יכולה לקחת זמן רב וכי יתכנו דרישות מקדמיות של הרשויות ברומניה לפני שתאושר ותרשם העברת המניות הנמכרות ע"ש רוכשי המניות. למען הסר ספק מובהר:

4.3.1. עיכוב בהעברת המניות הנמכרות ורישומן ע"ש רוכשי המניות ברומניה לא יגרע מתוקף החוזה.

4.3.2. כל העלויות שידרשו ע"י הרשויות ברומניה לשם העברת המניות הנמכרות ו/או רוכשי המניות, יחולו וישולמו ע"י רוכשי המניות.

4.4. ארבל יבקש מעורכת הדין SIMONA OLTEUNU ברומניה ו/או בעל תפקיד אחר ברומניה (להלן: "עורכת הדין הרומנייה"), לטפל בכל הקשור להעברת המניות הנמכרות לרוכשי המניות וימציא לה את המסמכים הדרושים לשם כך. ככל שיידרש, ימציאו רניס ונביגטור לעורכת הדין הרומנייה יפוי כוח המאפשר לפעול בשמן או במקומן בכל הקשור להעברת המניות הנמכרות לרוכשי המניות, ולמינוי נושאי משרה בחברה, במקום נושאי המשרה, לרבות האדמיניסטרטור הקיימים בחברה. למען הסר ספק מוסכם:

4.4.1. הצדדים יחתמו על כל המסמכים הדרושים להעברת המניות ולהקצאת מניות הנמכרות לרוכשי המניות ולהמחאת ההלוואות המוכרות לרוכשי ההלוואות, להחלפת האדמיניסטרטור בחברה באופן שארבל ימונו כאדמיניסטרטור במקום מר צבי יצחקי.

4.4.2. כל המסמכים הדרושים להעברת המניות הנמכרות לרוכשי המניות ולהמחאת ההלוואות המוכרות לרוכשי ההלוואות, לרבות יפוי הכח לעורכת הדין הרומנייה, ימסרו לרוכשי המניות ו/או לעורכת הדין הרומנייה אך ורק לאחר שתרשם המשכנתא על הדירה (כמשמעה להלן) לטובת פרופיט בהתאם להוראות המפורטות להלן.

4.5. המוכרת ממחה לרוכשי ההלוואות את ההלוואות המוכרות ואת כל זכויותיה בחברה ללא יוצא מהכלל (למעט המניות הנמכרות), ככל שקיימות.

4.6. המוכרת מאשרת כי למיטב ידיעתה אין לפרופיט תעשיות בניה בע"מ כל זכויות בחברה מעבר לזכויות המוכרת בחברה, הנמכרות לרוכש.

  
Ranis Invest  
G.I.

- 4.7. רוכשי המניות ימציאו למוכרת ולעורכת הדין הרומנייה, יפוי כוח לפעול בשמו ובמקומו, בכל הקשור להעברת המניות הנמכרות על שמם.
- 4.8. רוכשי המניות ישלמו לרניס ונביגטור עבור המניות הנמכרות את ערכן הנקוב של המניות הנמכרות בסך של 1,120 יורו (להלן: "תמורת המניות הנמכרות"), כאשר התשלום יחולק בין רניס ונביגטור לפי חלקן במניות הנמכרות.
- 4.9. רוכשי ההלוואות ישלמו לרניס עבור המחאת הלוואות המוכרת ועבור המחאת כל יתר הזכויות של המוכרת בחברה, ככל שקיימות סך של 458,880 יורו (להלן: "תמורת המחאת הלוואות המוכרת").
- 4.10. תמורת המניות הנמכרות תופקד ע"י רוכשי המניות במעמד חתימת חוזה זה בידי עו"ד יואב שניצר ממשד שניצר, גוטליב, סאמט ושות' רח' מנחם בגין 7, רמת גן (להלן: "הנאמן") ותועבר למוכרת לאחר ובכפוף לאישור בית המשפט ומחזיקי אגרות החוב של פרופיט על העסקה כמבואר לעיל.
- 4.11. תמורת המניות וכן המחאת הלוואות הבעלים תשולם כדלקמן:
- 4.11.1. סך של 46,000 יורו (להלן: "התשלום הראשון") ישולם ע"י רוכשי ההלוואות לידי הנאמן במעמד חתימת חוזה זה. התשלום הראשון יועבר לרניס לאחר ובכפוף לאישור בית המשפט ומחזיקי אגרות החוב של פרופיט לביצוע העסקה כמבואר לעיל.
- 4.11.2. תוך 14 יום ממועד ההודעה, ישלמו רוכשי ההלוואות לרניס תשלום נוסף בסך 114,000 יורו (להלן: "התשלום השני").
- 4.11.3. היתרה בסך 300,000 יורו (להלן: "היתרה") תשולם ע"י רוכשי ההלוואות לרניס (בכפוף לאישור בית המשפט ומחזיקי אגרות החוב של פרופיט לביצוע העסקה), תוך שישה חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
- 4.11.4. כל התשלומים שישולמו לרניס יועברו לחשבון מספר 10-666-330-30306/66 בנק לאומי לישראל בע"מ סניף 666 הרשום על שמו של חן ברדניצ'ב ת.ז. 54665674 בעל תפקיד פרופיט תעשיות בניה בע"מ.
- 4.11.5. להבטחת תשלום היתרה, ישעבד ארבל, באמצעות רישום משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת פרופיט, כנאמנה עבור רניס, את מלוא זכויותיו בדירה ברח' לוי אשכול 34, ת"א הידועה כגוש 7222 חלקה 52 תת חלקה 234 (להלן: "הדירה"). ארבל מצהיר כי הדירה נקיה מכל חוב, שעבוד, משכון, עיקול ואו זכות צד שלישי אחרת. רישום המשכנתא על הדירה, יבוצע ע"י ארבל ובאחריותו ויושלם עד ולא יאוחר מ-10 ימים ממועד ההודעה, באופן שהמניות הנמכרות והמחאת הלוואות המוכרת יבוצעו מיד לאחר רישום המשכנתא כמבואר לעיל.
- למען הסר ספק, מובהר כי כל נושא רישום השעבוד בדירה יבוצע ע"י ארבל, באחריותו ועל חשבונו. ככל שתדרש חתימת פרופיט על מסמכי השעבוד, היא תוסיף את חתימתה באחריות רניס.
- 4.11.6. למען הסר ספק מובהר כי המסמכים החתומים המאפשרים רישום העברת המניות הנמכרות והמחאת הלוואות המוכרת, יופקדו במעמד חתימת החוזה בידי הנאמן ויועברו לרוכשי המניות ולרוכשי ההלוואות בהתמלא שני התנאים הבאים:
- 4.11.6.1. נרשמה משכנתא על הדירה כמבואר לעיל.
- 4.11.6.2. בית המשפט ומחזיקי אגרות החוב של פרופיט אישרו את עסקת מכירת המניות הנמכרות והמחאת הלוואות.

Ranis Investments Limited

G.I

- 4.11.6.3. כל התשלומים על פי הסכם זה יבוצעו ביורו או בשקלים על פי שער היציג של היורו במועד ביצוע התשלום.
- 4.11.6.4. הרוכש יהיה רשאי להקדים את התשלומים החלים עליו ו/או על מי מיחידיו.
- 4.12. הנאמן יפתח חשבון נאמנות עבור המוכרת בבנק בישראל (להלן: "הפקדון"), לאחר חתימת חוזה זה שבו יופקד התשלום הראשון בסך 46,000 יורו.
- 4.13. ככל שבית המשפט ו/או מחזיקי אגרות החוב של פרופיט לא יאשרו את עסקת מכירת המניות הנמכרות והמחאת הלוואות המוכרת לרוכשי המניות ולרוכשי הלוואות תוך 45 ימים ממועד חתימת החוזה, יחזיר הנאמן לרוכשי המניות ורוכשי הלוואות את הכספים שהופקדו בידיו כמבואר לעיל לרוכשי המניות ורוכשי הלוואות ולא תהיה למי מהצדדים כל טענה כלפי משנהו. למען הסר ספק כי ככל שבית המשפט ו/או מחזיקי אגרות החוב של פרופיט לא יאשרו את העסקה עד למועד המפורט לעיל, והצדדים לא האריכו בהסכמה את התקופה, תבוטל המשכנתא שנרשמה לטובת פרופיט על הדירה ומסמכים המאפשרים את ביטול המשכנתא, יופקדו במעמד חתימת החוזה בידי הנאמן. ההוראות המפורטות לעיל יחשבו כהוראות בלתי חוזרות לנאמן ולא יהיו למי מהצדדים כל טענות ו/או תביעות כלפי הנאמן.
- 4.14. למען הסר ספק מובהר כי העסקה נשוא החוזה תראה כמושלמת במועד אישורה ע"י בית המשפט ומחזיקי אגרות החוב של פרופיט (לפי המאוחר מבין השניים), תשלום התשלום הראשון ורישום המשכנתא על הדירה וממועד התמלא כל התנאים הנ"ל, יהיה הרוכש רשאי לנהוג מנהג בעלים במניות הנמכרות ולבצע בחברה (על אחריותו) כל פעולה שימצא לנכון.
- 4.15. ככל שבמועד אישור בית המשפט ו/או אישור מחזיקי אגרות החוב של פרופיט יוותרו כספים בחשבונות של החברה, יועברו כל אותם כספים לרניס.

## 5. אחריות לגבי התחייבויות החברה

- 5.1. המוכרת ו/או כל אחד מיחידה המוכרת ו/או כל אחד מנושאי המשרה שלהם ו/או נושאי המשרה בחברה, לא יהיו אחראים באופן כלשהו להתחייבויות של החברה וזאת גם אם מקורם ו/או עילתם של ההתחייבויות הינו טרם חתימת חוזה זה.
- 5.2. הרוכש מקבל על עצמו אחריות מלאה על ההתחייבויות של החברה, גם אם מקורם ו/או עילתם של ההתחייבויות הינו טרם חתימת חוזה זה. למען הסר ספק מובהר כי ההתחייבות של הרוכש, בהתאם לסעיף זה, כוללת גם קבלת אחריות על התביעה שהגישו הבעלים הקודמים של הנכס שנרכש ע"י החברה בגולסקו בהקשר לתשלומים שלא שולמו להם בסך של כ-50,000 דולר וכל תשלום נוסף שיושת על החברה ו/או על המוכרת בקשר לכך.
- 5.3. הרוכש ישפה את המוכרת ו/או כל אחד מיחידה המוכרת ו/או מי מנושאי המשרה במוכרת ו/או בנושאי המשרה בחברה (כולל אדמיניסטרטור בחברה) שמונו ע"י רניס ונביגטור, מיד לאחר שיתנו נגדם ו/או מי מהם החלטות המחייבות תשלומים כלשהם ע"י רשות מוסמכת ברומניה ו/או בכל מדינה אחרת בקשר לחברה ו/או להיותם בעלי מניות בחברה ו/או נושאי משרה בחברה. המוכרת תודיע לרוכש על הגשת תביעה כאמור ותאפשר לו להתגונן על חשבונו בפני התביעות, כמבואר לעיל. המוכרת תמסור לרוכש כל מידע המצוי בידה והקשור לתביעות הנ"ל.
- 5.4. המוכרת מתחייבת לגרום שהיא ו/או חברות בנות ו/או קשורות שלה ו/או נושאי משרה שלה ו/או פרופיט ו/או האדמיניסטרטור המכהן כיום בחברה (מטעם רניס ונביגטור) לא יגישו תביעות כנגד החברה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה. למען הסר ספק מובהר כי ככל שהאדמיניסטרטור המכהן כיום, מר צביקה יצחקי, יגיש תביעה נגד החברה (למעט במקרה שהחברה תגיש תביעה נגד יצחקי ו/או שצד שלישי יגיש תביעה נגד יצחקי בקשר לפעולותיו כאדמיניסטרטור בחברה) והחברה תחויב לשלם ליצחקי סכומים כלשהם, תשפה המוכרת את הרוכש בגין כל אותם סכומים.

1.3

Ranis Investments Limited

G.I

5.5. הרוכש מתחייב לגרום לכך שהוא ו/או חברות בנות ו/או קשורות אליו לא יגישו כל תביעות כנגד המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות למוכרת ו/או כנגד נושאי משרה ו/או כנגד צבי יצחקי ו/או בעלי מניות במוכרת, למעט תביעות של הרוכש בגין אי קיום התחייבויות המוכרת בכפוף להסכם זה.

5.6. הרוכש מתחייב להחליף את האדמיניסטרטור המכהן ולמנות תחתיו את ארבל כאדמיניסטרטור בחברה תוך 15 ימים ממועד חתימת החוזה. ככל שיידרש, ימסרו רניס ונביגטור לרוכש יפוי כח המאפשר לו לפעול בשם המוכרות ו/או מי מהן בכל הקשור לסיום תפקידו של האדמיניסטרטור המכהן כיום בחברה ולהחליפו במי שהרוכש ימצא לנכון וכמו כן יחתמו על כל מסמך הדרוש לשם כך. הרוכש מאשר כי הוא מודע לכך שההתחייבויות שלו לפי סעיף זה הינן התחייבויות יסודיות שהפרתן תחשב כהפרה יסודית של הוראות החוזה. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיהיו עיכובים בנושא החלפת האדמיניסטרטור בגלל הרשויות ברומניה ובנסיבות שאין לרוכש שליטה עליהם, לא יהווה איחור בהחלפת האדמיניסטרטור הפרה של הוראות חוזה זה ובלבד שהרוכש נקט בכל האמצעים ועשה את כל אשר לעיל ידו על מנת להשלים את ההחלפה תוך התקופה שנקבעה לכך.

## 6. ביצוע פעולות לפי דרישת הדין הרומני

6.1. הצדדים מאשרים כי הם יבצעו את כל הפעולות הדרושות לפי הדין הרומני, על מנת להשלים את העסקה ולהעביר את המניות הנמכרות משם המוכרת לשם הרוכש ואת הלוואות המוכרת לרוכש

6.2. הצדדים יחתמו על כל מסמך שיידרש לפי הנחיות עורכת הדין הרומנייה שתטפל בביצוע והשלמת העסקה ברומניה, ובלבד שלא יושתו על המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או נושאי המשרה מטעמה בחברה חיובים כלשהם. המוכרת תחתום על כל מסמך שבו תדרש חתימתה ע"י הרשויות המוסמכות ברומניה, על מנת לאפשר לרוכש לנהל את החברה ואת ענייניה ובלבד שלא יושתו על המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או נושאי המשרה מטעמה בחברה חיובים כלשהם.

6.3. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מתוקף החוזה.

## 7. הפרות ותרופות

7.1. כל צד שיפר את התחייבויותיו לפי חוזה זה בהפרה יסודית, ישלם לצד השני פיצוי קבוע ומוסכם מראש וזאת מבלי צורך בהוכחת הנזק בסך 50,000 יורו וזאת בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לזכות הצד המקיים.

7.2. הצדדים מסכימים כי ככל שהרוכש לא ישלם את היתרה (כמשמעה בסעיף 4.11.3 לעיל) בשלמותה במועד, ישלם הרוכש למוכרת פיצוי קבוע ומוסכם מראש, ללא צורך בהוכחת הנזק, בסך של 160,000 יורו, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לזכות המוכרת.

7.3. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו ישא ריבית בשיעור המירבי שגובה בנק הפועלים בגין משיכות דביטוריות חריגות וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד לתשלומו במלואו בפועל.

7.4. איחור בביצוע התחייבות כלשהי של מי מהצדדים שאינו עולה על 7 ימים, לא יהווה הפרה יסודית של הוראות חוזה זה.

## 8. שונות

8.1. הרוכש נותן את הסכמתו שהמוכרת ו/או פרופיט ו/או חברות בנות ו/או נכדות של פרופיט יוכלו להשתמש בכתובת הבנין השייך לחברה ככתובותיהם ברומניה וזאת ללא תמורה מצד המוכרת ו/או פרופיט, ובלבד שהענין לא ישית אחריות כלשהי על הרוכש.

8.2. הרוכש מאשר כי ידוע לו כי בבנין שנרכש ע"י החברה קיימת הקפאה בטאבו ברומניה לגבי רישום חלקים מהבנין וכי רישומם של אותם חלקים, לא אושרו ע"י הטאבו. ככל שמר צבי

1.2

Rania Investments Limited

G.I.

יצחקי יידרש כאדמיניסטרטור לחתום ו/או יחתום על תצהירים בקשר לרישום החלקים המוקפאים, מתחייב הרוכש לשפות את צבי יצחקי על כל תשלום ו/או הוצאה שיושתו עליו בקשר לחתימת התצהירים הללו.

- 8.3 חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה כל תוקף לכל הסכמה קודמת בין הצדדים בקשר לנושאים המפורטים בחוזה זה.
- 8.4 כל שינוי לחוזה זה יחייב את הצדדים אך ורק אם יעשה בכתב ויחתם ע"י שני הצדדים.
- 8.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו, תוקנה לבית המשפט המוסמך ברומניה.
- 8.6 על חוזה זה יחולו דיני רומניה.
- 8.7 כתובות הצדדים הינם כמבואר במבוא לחוזה זה וכל הודעה שתשלח ע"י מי מהצדדים למשנהו, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת משלוחה בדואר רשום ו/או בתום 24 שעות מעת שיגורה באמצעות פקסימיליה, ואם נשלחה באמצעות אי-מייל (לפי כתובת האי-מייל המפורטת בסעיף זה להלן) – ביום העסקים הראשון לאחר מועד אישור קבלת האי-מייל באי-מייל חוזר ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. הודעה בכתב תהיה תקפה רק אם עותק שלה נשלח גם באי-מייל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



הרוכש

כתובת אי-מייל:

[Aviv.barton@gmail.com](mailto:Aviv.barton@gmail.com)



**Ranis Investments Limited**

המוכרת

כתובת אי-מייל:

[na.dionysiou@totalserve.eumeli](mailto:na.dionysiou@totalserve.eumeli)

ובנוסף למייל של הנאמן:

[yoav@sgslaw.co.il](mailto:yoav@sgslaw.co.il)

**נספח ב' – העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.5.2016**

יוזבד כז החדדר נשוא הבקשה לאישור ההסדר היונו הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ז) של החברה לבין בעלי המניות של החברה (להלן: "ההסדר").

העתק ההודעות שפורסמו בעיתונים ביום 21 באפריל 2016 בדבר הגשת הבקשה לאישור ההסדר מצייב ומסומן **נספח א'**.

בהתאם לתקנות ההסדר ובהתחשב בפגרת חג הפסח של בתי המשפט, המועד האחרון להגשת התנגדות בבקשה לאישור ההסדר חל היום, ה-10 במאי 2016.

הואיל ולא הוגשה כל התנגדות לאישור ההסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן החלטה בבקשה לאישור ההסדר ולהורות כמבקש בה.

יעוין כי במסגרת הבקשה לאישור ההסדר התבקש בית המשפט הנכבד להורות על מינוי מר חן ברדיצ'בי, רו"ח כבעל התפקיד (כהגדרת המונח וכמפורט במסמכי ההסדר המחייבים שצורפו לבקשה לאישור ההסדר).

מתמת טעות, בבקשה לאישור ההסדר לא התבקש אישור בית המשפט את שכר טרחתו של בעל התפקיד בתנאים כמפורט בהצעה המצייב ומסומנת **נספח ב'** (להלן: "הצעת שכר הטרחה").

11/05/2016  
 בקשה 4 בתיק 19392-12-15  
 שו' חגי ברנר

לפניי בקשה לאישור הסדר לחברה המבקשת, לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

לאחר עיון בבקשה ונספחיה, קיום ההליכים על פי דין ובכללם כינוס אסיפות, בהעדר התנגדות, ולאחר פרסומים כדן, ומנימוקי הבקשה, אני נעתר לבקשה ומאשר את ההסדר.

אין באמור כדי לפטור את המבקשת מכל תשלום ומהשגת כל אישור על פי כל דין.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ המבקשת בדואר רשום.

נספח ג' – העתק דוח מיידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות

ניירות ערך



# פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")

20 ביוני, 2016

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ.,

## הנדון: דוח מיידי- השלמת ההסדר

בהמשך לדיווחים מיידיים קודמים של החברה לעניין הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999 שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ז') (להלן: "אג"ח ד'" ו-"אג"ח ז'"), בהתאמה) ולבין בעלי המניות של החברה (להלן: "ההסדר"), לרבות דוח מיידי מיום 8 ביוני 2016 (אסמכתא: 2016-01-047412), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ההסדר הושלם ונכנס לתוקפו לאחר שהפעולות שנקבעו לביצוע עד מועד ההשלמה שנקבע ליום ה-19 ביוני 2016 (להלן: "מועד ההשלמה") התבצעו.<sup>1</sup>

להלן יינתן פירוט בדבר חלק מהפעולות שהתבצעו עד למועד ההשלמה:

1. שטר הנאמנות החדש, שהיווה חלק ממסמכי הסדר, נחתם על ידי הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "הנאמן") ועל ידי החברה. מצ"ב כנספח 1 שטר הנאמנות החתום.
  2. חלף אגרות החוב (סדרה ז') הוקצו 15,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') באופן שבגין כל 1.00 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') הוקצו 0.75 ₪ אגרות חוב (סדרה ד').<sup>2</sup>
  3. למועד ההשלמה יתרת אגרות החוב (סדרה ד') הינה 74,789,807 ₪ ע.נ. כאשר אגרות החוב (סדרה ד') נמחקו מהמסחר בבורסה לני"ע בת"א בע"מ (להלן: "הבורסה"). יוזכר כי על פי הקבוע במסמכי ההסדר, אגרות החוב (סדרה ד') תמשכנה להיות רשומות במסלוקת הבורסה באופן שיאפשר שימוש בשירותי מסלוקת הבורסה לביצוע תשלומים למחזיקים בהן.
  4. מניות החברה וכתבי האופציה התבטלו.
  - יצוין כי החברה תפעל לקבלת הפירוט המלא של כל בעלי המניות של החברה אשר החזיקו במניות של החברה במועד ביטול המניות.
  5. כאמור בדוח המיידי מיום 8 ביוני 2016 הנ"ל, בעל התפקיד הודיע לחברה כי לאחר השלמת ההסדר, היינו - החל ממועד ההשלמה ואילך החברה תיאותרכוש את הזכות לקבלת "הערך השיורי" (כהגדרת מונח זה במסמכי ההסדר), ללא תמורה.
  - מצ"ב כנספח 5 נוסח הבקשה שיש למסור לבעל התפקיד לשם ביצוע הרכישה של הזכות לקבלת הערך השיורי על ידי החברה כאמור.
  6. הוקצתה מנייה אחת לבעל התפקיד, מר חן ברדיצ'ב, רו"ח, המהווה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.
  7. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הודיעו על סיום כהונתם בחברה.
- מצ"ב כנספח 7 הודעתם של הדירקטורים ונושאי המשרה בדבר סיום כהונתם החל ממועד ההשלמה.

<sup>1</sup> כמפורט בסעיף 13 לתכנית ההסדר המהווה חלק ממסמכי ההסדר שפורסמו בנוסחם העדכני בדוח מיידי מיום 5.4.2016 (אסמכתא: 2016-01-042010) (להלן: "מסמכי ההסדר" ו-"תכנית ההסדר", בהתאמה).  
<sup>2</sup> יובהר כי בדוח שפורסם ביום 8 ביוני 2016 הנ"ל נפלה טעות סופר כך שצוין 0.75 אג" חלף 0.75 ש"ח.

8. כמו כן ובהתאם לסעיף 11 ולנספח 11 לתכנית ההסדר נחתמו הודעת הדירקטורים ונושאי המשרה הודעה בדבר מתן פטור לנאמנים ו/או למי מטעמם לרבות ב"כ.  
מצ"ב כנספח 8 הודעות הדירקטורים ונושאי המשרה בדבר מתן פטור.
9. בהתאם לתכנית ההסדר בוצע תשלום לספקים כפי שפורטו בנספח 13.9 ובהתאם לחשבונות שהועברו לחברה.
10. מסמכי רישום ותיקון השעבודים המפורטים בשטר הנאמנות כשהם חתומים בחותמת "נתקבל" הומצאו לנאמן.
11. החברה התקשרה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה מסוג RUN OFF (שתנאיה פורטו בנספח 8.1 לתכנית ההסדר) שהינה בתוקף במועד ההשלמה.
12. החל ממועד ההשלמה ואילך תסיים חובת הדיווח של החברה בהתאם לתקנה 53 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970.
- הודעות החברה כנדרש על פי מסמכי ההסדר יפורסמו באתר החברה הייעודי (כהגדרתו במסמכי ההסדר) בכתובת:  
<http://www.profit1.co.il>
- יצוין כי הודעות באתר החברה הייעודי כאמור יועלו החל מיום 22 ביוני 2016.
13. כאמור בדוח המיידים מיום 8 ביוני 2016 הנ"ל, החברה תודיע בהקדם האפשרי על ביצוע תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיתבצע בסמוך ככל האפשר למועד ההשלמה. התשלום כאמור יהא בסך כולל של כ-2.5 מליוני ₪.
- יצוין כי בסמוך למועד דוח מיידים זה התקבל בידי החברה תזרים מזומנים בסך של 2.6 מליוני ₪ ממכירת זכויות חברה כלולה בנכס בורשה פולין (בלוני)<sup>3</sup>.
- הודעה על מועדי ביצוע התשלום כאמור ולוח סילוקין עדכני יפורסמו באתר החברה הייעודי כמפורט בסעיף 12 לעיל ובהתאם תימסר הודעה לבורסה לגבי התשלום. הודעה לבורסה על ביצוע תשלום כאמור תימסר גם ביחס לתשלומים עתידיים, ככל שיהיו.
14. לעניין סעיף 3.2.4 להחלטת המיסוי, שצורפה לדוח המיידים מיום 8 ביוני 2016 הנ"ל, יצוין כי ממוצע המחיר הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') שלושת ימי המסחר האחרונים של אגרות החוב (סדרה ד') – היינו עד ליום 15 במאי 2016 הינו – 33.58 אג'.

**בכבוד רב,**  
**פרופיט תעשיות בניה בע"מ**  
על ידי גיא יצחקי

<sup>3</sup> לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים מיום 2 בדצמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-171177), מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-018426) ומיום 14 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-049384).

**נספח ד' – העתק מסמכי ההסדר המחייבים תכנית ההסדר ושטר הנאמנות**

## תכנית הסדר

בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999

- בעניין: פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")
- ובעניין: מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו - ז') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב הקיימות")
- ובעניין: משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("נאמן אג"ח ז" או "משמרת")
- ובעניין: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("נאמן אג"ח ד" או "הרמטיק")
- ובעניין: בעלי המניות של החברה

### 1. הגדרות

בתכנית הסדר זו תהא למונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצדם:

- "הקבוצה" - החברה וכל תאגיד, מיזם משותף או גוף אחר, הנשלט, במישרין או בעקיפין, על-ידי החברה;
- "אתר החברה הייעודי" - אתר אינטרנט אשר יוקם על ידי החברה ואשר ינוהל על ידי בעל התפקיד, שיימסרו בו הודעות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות תכנית הסדר זו ושטר הנאמנות החדש ואשר כתובתו תפורסם על ידי החברה במגנ"א עד לא יאוחר ממועד ההשלמה;
- "הבורסה" - הבורסה לני"ע בת"א בע"מ;
- "ההסדר" - ההסדר בהתאם לתכנית הסדר זו ונספחיה;
- "התנאים המתלים" - התנאים המתלים לכניסתה לתוקף של תכנית ההסדר ולביצועו של ההסדר ושל הפעולות המפורטות בתכנית הסדר זו, כמפורט בסעיף 12 להלן.
- "המסלקה" - מסלקת הבורסה;
- "חוק ניירות ערך, תשכ"ח -1968 והתקנות מכוחו; ערך" - חוק ניירות ערך, תשכ"ח -1968 והתקנות מכוחו;
- "תקנות הדיווחים" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970;
- "סיום חובת דיווח" - סיום חובת דיווח בהתאם לתקנה 53 לתקנות הדיווחים;

- "בית המשפט" - בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ;
- "חוק החברות" - חוק החברות, תשנ"ט-1999 ;
- "הסדר 2013" - הסדר שני לפי סעיף 350 לחוק החברות שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה, שניתן לו אישור בית המשפט ביום 13.1.2013 ואשר נכנס לתוקפו ביום 23.1.2013 ;
- "יום מסחר" - יום בו מתקיים מסחר בבורסה ;
- "יום עסקים" - יום שבו רוב הבנקים בישראל פתוחים לביצוע עסקאות ;
- "יתרת הח"ש" - תשלום קרן אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר מועד התשלום בגינו חלף מבלי שנדחה בסך של 29,951,058 ש"ח ערך נקוב, אשר הינו חוב הרשום בבורסה כיתרת חוב שלא שולמה (מס' נייר 5490214), אולם אינו בגדר נייר ערך סחיר ;
- "אג"ח ד' קיים" - אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב, הרשומות למסחר בבורסה (מספר נייר ערך - \_\_\_\_\_) ;
- "אג"ח ז' ז'" - אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בהיקף כולל של 20,000,000 ש"ח ערך נקוב, הרשומות למסחר בבורסה (מספר נייר ערך - \_\_\_\_\_) ;
- "מועד ההשלמה" או "מועד כניסתו לתוקף של ההסדר" - מועד, אשר יהא יום עסקים וגם יום מסחר, שיחול לאחר התקיימות התנאים המתלים ולאחר ביצוע הפעולות כמפורט בסעיף 13 להלן, אשר ייחשבו ככאלה במועד האמור, וההסדר ייכנס לתוקפו, ואשר יחול בתוך 30 (שלושים) ימים מהמועד הקובע או בכל מועד אחר אשר יוסכם בין החברה לנאמנים בכתב (לרבות במייל). החברה תפרסם דיווח מידי אודות מועד ההשלמה, לפחות 2 ימי מסחר מראש ;
- "מגנ"א" - אתר ההפצה של רשות ניירות ערך ;
- "המועד הקובע" - מועד שיהיה 7 ימי מסחר לאחר המועד שבו יתמלאו כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 12 להלן ואשר החברה תודיע עליו בדיווח מידי לפחות 3 ימי מסחר מראש ;
- "מניות החברה" - מניות רגילות בנות \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב כל אחת ;
- "הנאמנים" - הנאמנים הקיימים - הרמטיק ומשמרת ;
- "שטרי הנאמנות הקיימים" - שטר נאמנות לאג"ח ד' קיים מיום 16.1.2013 בין החברה לבין הרמטיק ושטר נאמנות לאג"ח ז' מיום 16.1.2013 בין החברה לבין משמרת ; וכן כל תיקון ו/או תוספת ו/או נספח לשטרי הנאמנות הנ"ל ;
- "שטר" - שטר נאמנות מתוקן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המצ"ב

כנספח 7 לתכנית ההסדר ;

**הנאמנות  
החדש"**

**"אגרות החוב (סדרה ד')"** או **"אג'ח ד' של ההסדר"** - 74,789,807 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה כפי שתהיינה לאחר כניסתו לתוקף של ההסדר על-פי תכנית הסדר זו כמפורט בסעיף 5 לתכנית ההסדר ;

**נספחים** .2

לתכנית הסדר זו מצורפים הנספחים להלן המהווים חלק בלתי נפרד הימנה :

<b>הנספח</b>	<b>תיאור הנספח</b>
4.1	גדר האחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד
7	שטר הנאמנות החדש
8.1	עיקרי תנאי פוליסת RUN OFF
8.2	הסכם למתן שירותים עם מר גיא יצחקי ותיקון להסכם למתן שירותים עם מר רועי רובינשטיין
11	נוסח אישור נושאי משרה בחברה בדבר מתן הפטור לנאמנים ו/או למי מטעמם (לרבות ב"כ)
13.8	נוסח הודעה על סיום כהונת דירקטורים ונושאי משרה
13.9	פירוט תשלומים לספקים ונותני שירות

**כללי** .3

3.1. תכנית הסדר זו, על נספחיה, מהווה את הוראותיו המחייבות של ההסדר, באופן שהיא מחליפה ומבטלת כל הסכמה, בין בכתב ובין בעל פה שניתנו ביחס אליו ובכלל זה את מתווה ההסדר החדש כפי שפורסם בדיווחים מיידיים של החברה.

3.2. ההסדר ייכנס לתוקפו במועד ההשלמה, היינו - לאחר התקיימות התנאים המתלים ולאחר ביצוע הפעולות כמפורט בסעיף 13 לתכנית ההסדר.

3.3. כל פעולות ההסדר, אשר בהתאם לאמור בתכנית הסדר זו יש לבצען במועד ההשלמה, ייראו כמבוצעות בו-זמנית וכחייבים שלובים המתנים את תוקפו של ההסדר, ואף אחת מפעולות ההסדר לא תיחשב כמבוצעת עד שבוצעו והושלמו כל פעולות ההסדר. אם מועד ההשלמה לא יחול תוך 30 ימים מהמועד הקובע (או במועד מאוחר יותר שיוסכם בין החברה לבין הנאמנים בכתב, ככל שעל פי שיקול דעתם הסביר נדרשת דחייה במועד ביצוע ההסדר כאמור על מנת לבצע אותו על פי תנאיו (ובלבד שבכל מקרה של דחייה כאמור תפרסם החברה דיווח מידי המפרט את הטעמים לדחיית מועד ביצוע ההסדר)), או אם הסדר זה יבוטל כדין קודם שבוצעו כל הפעולות על פיו, תתבטלה למפרע כל הפעולות האחרות שבוצעו במסגרת ההסדר, וזכויות כל הצדדים להסדר תשובנה לקדמותן, כאילו לא התבצעו פעולות אלה.

3.4. הוראות תכנית הסדר זו והוראות נספחיה יפורשו כמשלימות זו את זו, אולם בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין נספחיה, יגברו הנספחים, למעט לעניין שטר הנאמנות החדש, אשר יגבר, בכל מקרה של סתירה, על כל יתר נספחי תכנית ההסדר ועל תכנית ההסדר.

3.5. מוסכם, כי ביצוע שינויים טכניים ו/או תיקון טעויות סופר ו/או שינויים פרוצדורליים אחרים בהוראות מסמכי ההסדר שאין בהם כדי לשנות (אלא באופן זניח) את זכויותיהם של הצדדים לתכנית ההסדר, לרבות עקב דרישת הבורסה או רשות ניירות ערך, לא יהיו טעונית את אישורן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב ו/או בעלי המניות, ובלבד שאושרו על ידי החברה והנאמנים, אך מובהר כי אין באמור כאן כדי לחייב את הנאמנים להסכים לשינוי כלשהו או למנוע מהם לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת הוראות בעניין.

#### 4. מינוי בעל התפקיד והוראות לעניין בעל התפקיד

4.1. החל ממועד ההשלמה ייכנס לתוקפו מינוי של בעל תפקיד לחברה בהתאם להוראות תקנה 53 לתקנות הדיווחים ("בעל התפקיד"). זהותו של בעל התפקיד תיקבע על-ידי מחזיקי אג"ח ד' קיים ואג"ח ז' בהצבעה משותפת באופן שכל 1.00 ש"ח ע.נ. אג"ח ד' קיים (לרבות מחזיקי יתרת חש אג"ח ד') או אג"ח ז' יקנה זכות הצבעה וקול אחד לעניין ההצבעה על זהותו של בעל התפקיד כאמור. בנוסף, תאושר זהות בעל התפקיד על ידי בית המשפט קודם למועד ההשלמה.

גדר האחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד מפורטים בנספח 4.1 וכפי שיוורה בית המשפט מעת לעת;

4.2. בעל התפקיד יחזיק במניה אחת של החברה אשר תקנה לו את מלוא זכויות ההצבעה בחברה ("מניית בעל התפקיד").

#### 5. ביטול אג"ח ז' והקצאת אגרות חוב (סדרה ד')

5.1. במועד ההשלמה יתבטלו אג"ח ז' וכל הזכויות שהוקנו על-פיהם. ביטול אג"ח ז' כאמור יתבצע בדרך של משיכת כל תעודות אג"ח ז' וביטולן על ידי המסלקה - כאשר לצורך כך יינתן צו שיפוטי המורה לבורסה ולמסלקה על ביצוע הפעולות דלעיל.

5.2. חלף אג"ח ז', במועד ההשלמה יוקצו למחזיקי אג"ח ז' 15,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), כדלקמן: כל מחזיק ב-1.00 ש"ח ערך נקוב אג"ח ז' במועד הקובע, יהא זכאי ל- 0.75 אג"ח ערך נקוב אג"ח ד' של ההסדר.

5.3. במועד ההשלמה, לאחר החזרה למסחר של יתרת הח"ש, ביטול אג"ח ז' והקצאת אגרות חוב (סדרה ד') כאמור וביצוע כל הפעולות להשלמת ההסדר, יעמוד סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') על 74,789,807 ש"ח ערך נקוב.

5.4. החל ממועד ההשלמה תמחקנה אגרות החוב (סדרה ד') מהמסחר בבורסה למשך כל חיי אגרות החוב (סדרה ד'), אולם הן תמשכנה להיות רשומות במסלקה באופן שיאפשר שימוש בשירותי המסלקה לביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות החדש.

#### 6. שינויים בהון המניות של החברה והפיכת החברה לפרטית

### 6.1 ביטול מניות החברה וכתבי אופציה

במועד ההשלמה יתבטל מלוא ההון המונפק של החברה וכל המניות אשר בבעלות בעלי המניות של החברה במועד הקובע, באופן שהמניות כאמור לא תקננה כל זכות ממועד ההשלמה ויהיו חסרי תוקף כלשהו.

ביטול המניות כאמור יתבצע בדרך של משיכת כל מניות החברה וביטולן על ידי המסלקה - כאשר לצורך כך יינתן צו שיפוטי המורה לבורסה ולמסלקה על ביצוע הפעולות דלעיל וכן בדרך של ביטול תעודות מניה קיימות (הרשומות על שם).

כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכל נייר ערך מכל מין וסוג שהוא המקנה זכויות לקבלת זכויות הוניות בחברה, יפקעו במועד ההשלמה ויהיו חסרי תוקף כלשהו.

### 6.2 הקצאת מניה לבעל התפקיד

במועד כניסתו לתוקף של ההסדר תוקצה מניה אחת של החברה לבעל התפקיד (לעיל ולהלן: "מניית בעל התפקיד" ו-"בעל התפקיד", בהתאמה), אשר תקנה לבעל התפקיד את מלוא (100%) הזכויות בהון החברה, ובכלל זאת את מלוא זכויות ההצבעה בחברה.

6.3 במועד ההשלמה, לאחר ביצוע הפעולות המפורטות בסעיף 6 זה לעיל, ההון המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא) יכלול מניה אחת בלבד שתהא רשומה על שם בעל התפקיד.

### 7 תנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

במועד ההשלמה ייחתם ויכנס לתוקפו שטר הנאמנות החדש המצורף **כנספח 7**, אשר יחליף את שטרי הנאמנות הקיימים. החל ממועד ההשלמה יפקע תוקפם של שטרי הנאמנות הקיימים וכל הזכויות שהוקנו לצד כלשהו על-פיהם (לרבות בגין אג"ח ד' קיים ותשלומים שהיה דרוש לבצעם קודם למועד ההשלמה ולא בוצעו) יבוטלו. כל תנאי אגרות החוב (סדרה ד') יוסדרו בשטר הנאמנות החדש, אשר יחולו החל ממועד ההשלמה, וביחס לסעיף 26 בשטר הנאמנות החדש, למפרע ממועד הנפקת אג"ח ד' ואג"ח ז' לראשונה.

### 8 סיום כהונת דירקטורים ונושאי משרה והמשך התקשרות למתן שירותים של גיא יצחקי ורועי רובינשטיין

8.1 במועד ההשלמה תסתיים כהונתם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. החברה תתקשר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה מסוג RUN OFF בתנאים שעיקריהם מפורטים **בנספח 8**, אשר תיכנס לתוקפה במועד ההשלמה. לעניין תחולת הוראות ויתור על טענות ראו סעיף 11 להלן.

8.2 במועד ההשלמה החברה תתקשר בהסכם למתן שירותים עם מר גיא יצחקי ותיקון להסכם למתן שירותים עם מר רועי רובינשטיין, המצורפים **כנספח 8.2**.

### 9 זכות חוזית של בעלי המניות של החברה במועד הקובע, ביחס ל"ערך השירוי" (אם וככל שיוותר)

בעלי המניות שהחזיקו במניות החברה במועד הקובע ("בעלי המניות הזכאים"), יהיו זכאים לתשלום עתידי (אפשרי) מהעודפים שיוותרו בקופת החברה, אם וככל שיהיו לאחר השלמת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וכלל התחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות (להסרת ספק) תשלום הוצאות בגין מימוש הנכסים, כדיבידנד פירוק ("הערך השירוי"). כל חלוקה



בגין הערך השיורי כמשמעו לעיל עבור בעלי המניות הזכאים כאמור יבוצע על ידי בעל התפקיד באמצעות העברת הסכום הרלבנטי לבעלי המניות הזכאים דרך חברי הבורסה ובהתאם לאישורי חברי הבורסה, ולצורך כך יינתן צו שיפוטי המורה לכל חברי הבורסה למסור לחברה ולבעל התפקיד את הפירוט המלא של כל בעלי המניות הזכאים.

ניובה - הזכויות שתותרנה בידי בעלי המניות הזכאים, אם ולאחר שהסדר ייכנס לתוקפו, הינן זכויות חוזיות לקבלת הערך השיורי, אם וככל שיהיה, וזכויות לעיין בהודעות בעל התפקיד (כהגדרתו להלן). מעבר לכך אין ולא תהיה לבעלי המניות הזכאים ולכל מי שהיו בעלי מניות בחברה קודם למועד ההשלמה כל זכות נוספת, לרבות מכוח חוק החברות וחוק ני"ע על תקנותיהם וכן מסמכי ההתאגדות של החברה.

לאחר פירעון מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או לאחר מימוש כלל נכסי החברה, לפי המוקדם, יפעל בעל התפקיד לפירוק מרצון של החברה.

#### 10. סיום חובת הדיווח של החברה לפי תקנה 53 לתקנות הדיווח והוראות לעניין אתר החברה הייעודי

החל ממועד ההשלמה, ניירות הערך של החברה (ובכללן אגרות החוב (סדרה ד')) יימחקו מהמסחר בבורסה ותסתיים חובת הדיווח של החברה, מכוח חוק ניירות ערך ("חובת הדיווח"), בהתאם להוראות תקנה 53 לתקנות הדיווחים, כך שהחל ממועד ההשלמה לא יבוצעו עוד דיווחים על ידי החברה כנדרש על פי חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו לרבות תקנות הדיווחים, באמצעות המגנ"א.

בהתאם, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), החברה תפרסם באתר החברה הייעודי הודעות בנושאים כדלהלן:

- הודעה על ביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב;
- הודעה על כל אירוע מהותי הקשור בנכס מנכסי החברה, ובכלל זאת מכירתו;
- הודעה על פניית בעל התפקיד לבית המשפט;
- פרסום הדוח השנתי של בעל התפקיד, כהגדרתו להלן;
- כל נושא נוסף אשר לדעת בעל התפקיד, לפי שיקול דעתו, עשוי להיות בו עניין מהותי למחזיקי אגרות החוב.
- כל הודעה שהנאמן יבקש לפרסמה, לפי שיקול דעתו הבלעדי;

היקפה, מתכונתה של הודעה באתר החברה הייעודי בנושאים כמפורט לעיל, יהיו נתונים לשיקול דעתו של בעל התפקיד, אולם מועד פרסומה יהא בתוך יום עסקים אחד ממועד קרות האירוע.

#### 11. ויתור על טענות

החל ממועד ההשלמה, יינתן פטור באופן מלא סופי, מוחלט ובלתי חוזר מאת כל הצדדים הקשורים להסדר - לרבות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד', ו- ז') של החברה ו/או מאת מי שפועל מטעמם ובשם, לרבות כל הנאמנים ו/או מי מטעמם (לרבות ב"כ) (להלן: "המחזיקים"), ו/או החברה ו/או בעלי המניות של החברה ו/או כל מי מטעמם ו/או נושאי המשרה בחברה ו/או עובדי החברה ו/או כל חברה בשליטתה או בהחזקתה של החברה ו/או בעלי מניות ו/או נושאי המשרה והעובדים בחברות קשורות של החברה ו/או באי כוחה של החברה ו/או יועציה של החברה ו/או כל מי מטעמם) (להלן: "הצדדים"), וזאת באופן הדדי, באופן שבו - כל אחד מהצדדים יפטור ויעניק פטור כאמור לעיל (להלן: "נותני הפטור") לכל אחד מבין הצדדים כאמור לעיל (להלן: "מקבלי הפטור"), וזאת בתנאים כדלהלן:

(א) הפטור יינתן בגין כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, בין אם ידועה להם ובין אם לאו, ובין אם קיימת ובין אם מותנית, שעילתה נוצרה ו/או שמקורה בתקופה שעד למועד כניסתו לתוקף של ההסדר החדש הקשורה בחברה ו/או בהסדר החדש ו/או בשטרי הנאמנות הקיימים ו/או באגרות החוב ו/או במשא ומתן להסדר החדש ו/או בקשר עם התנהלות המחזיקים לפני מועד ההשלמה ו/או במחזיקים ו/או מי מטעמם (לרבות כל הנאמנים ו/או מי מטעמם) (לרבות ב"כ) (ובכלל זה, ביחס לכל הפעולות שיבוצעו במישרין או בעקיפין על פי ההסדר החדש לצורך השלמתו, והכל עד למועד ההשלמה);

(ב) הפטור לא יחול על עילות שלא ניתן ליתן פטור ביחס אליהן (כגון מרמה ו/או הפרת חובות אמון) ולא יחול במקרים בהם פעולה נעשתה בזדון וכן לא יחול ביחס לתביעה לגביה יקבע בפסק דין חלוט כי נושא משרה פעל תוך כדי הפרת חובת אמונים לחברה או בחוסר תום לב או בניגוד עניינים;

(ג) אין בפטור שיינתן לנושאי המשרה של החברה בהתאם להוראות תנאי ההסדר החדש כדי לגרוע מזכויות נושאי המשרה בחברה כלפי החברה (ככל שקיימות) מכוח כתבי שיפוי ו/או פטור תקפים שניתנו לנושאי המשרה בעבר, בין בהסדר חוב קודם, לרבות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות הקיימים (כהגדרתם לעיל), ובין בהתאם להחלטות שהתקבלו כדין במוסדות החברה;

(ד) מבלי לגרוע מהוראות הפטור כאמור לעיל כלפי הנאמנים ו/או מי מטעמם (לרבות ב"כ), מתן פטור על ידי הנאמנים לנושאי משרה בחברה, מותנה בכך שמקבל הפטור שהינו נושא משרה בחברה יאשר בכתב (בנוסח המצ"ב **כנספח 11**) את מתן הפטור לנאמנים ו/או למי מטעמם (לרבות ב"כ), וזאת עד מועד ההשלמה;

(ה) למרות כל האמור בהוראות הפטור אם מי מהנאמנים ייתבע על ידי גורם כלשהו בעילה כלשהי, לרבות העילות הכלולות בהוראות הפטור, לא ימנעו הוראות הפטור ממי מהנאמנים להגיש תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' כנגד גורם כלשהו לרבות מי מבין הצדדים שלטובתו ניתנו הוראות הוויתור;

(ו) הפטור לא יחול על נושא משרה שניהן בחברה עד למועד שלפני כניסתו לתוקף של ההסדר החדש אשר לא ישתף פעולה עם בעל התפקיד לשם ניהול העסקים השוטף של החברה, ובכלל זה על נושא משרה שניהן בחברה עד למועד שלפני כניסתו לתוקף של ההסדר החדש שלא ימסור לבעל התפקיד, לפי בקשתו, כל מידע ו/או מסמך מצוי בידיו הנוגע לחברה והנדרש לבעל התפקיד לצורך מילוי תפקידו ומימוש נכסי החברה.

## 12. תנאים מתלים

ביצוע ההסדר מותנה בהתקיימותם המלאה של כל התנאים המתלים שלהלן:

12.1. קבלת אישור דירקטוריון החברה לביצוע הסדר זה;

12.2. קבלת אישור אסיפות מחזיקי אגרות החוב לביצוע הסדר זה, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, כדלקמן: (1) אסיפת מחזיקי אג"ח ד' קיים; (2) אסיפת מחזיקי אג"ח ז'; (3) אסיפת מחזיקי אג"ח ז' אשר אינם בעלי אינטרס משמעותי באג"ח ד' קיים, היינו שהשווי ההוגן של החזקותיהם באג"ח ד' קיים אינו עולה על השווי ההוגן של החזקותיהם באג"ח ז';

12.3. קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה לביצוע הסדר זה, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, אלא אם בית המשפט קבע שלא נדרש אישור כאמור או אישר את ההסדר חרף אי אישור אסיפת בעלי המניות של החברה להסדר;

12.4. קבלת אישור בית המשפט להסדר, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, המאשר את ההסדר על-פי תכנית הסדר זו, ומתן כל צו שיידרש לצורך יישומו והוצאתו אל הפועל של ההסדר; כחלק מאישור ההסדר על ידי בית המשפט, יאשר בית המשפט את סיום חובת הדיווח של החברה בהתאם לתקנה 53 לתקנות הדיווחים ויאשר כי לא יחולו על החברה הוראות חוק החברות החלות על חברת איגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות).

12.5. קבלת אישור הבורסה, ככל שיידרש;

12.6. פרסום במגנ"א של רולינג מס חתום על-ידי רשות המסים שלא נערך בו שינוי שאינו זניח ביחס לטיוטה שפורסמה במסגרת זימון אסיפות מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 12.2 לעיל ולחלופין:

פרסום רולינג מס חתום על-ידי רשות המסים שנערך בו שינוי שאינו זניח ביחס לטיוטה שפורסמה במסגרת זימון אסיפות מחזיקי אגרות החוב כאמור, שהתקבל ביחס אליו אישור של אסיפות מחזיקי אגרות החוב.

12.7. תשלום מלוא שכר טרחת והוצאות הנאמנים ויועציהם על-פי חשבונות שיומצאו לחברה עד למועד בו התקיים אחרון התנאים המתלים שבסעיפים 12.1 עד 12.6 לעיל, כאשר מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותם של הנאמנים ויועציהם לקבלת שכר על-פי חשבונות שיומצאו לחברה לאחר המועד האמור.

12.8. אין מניעה מכוח צו שיפוטי לביצועו של ההסדר;

אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים עד ליום \_\_\_\_\_ ("המועד האחרון"), תהא תכנית הסדר זו ניתנת לביטול על ידי החברה או הנאמנים בהודעה בכתב לצדדים האחרים, לפי העניין, מבלי שתהא לחברה, לנאמנים או למחזיקי אגרות החוב כל טענה, דרישה או תביעה בגין כך (וזאת למעט ככל שהסיבה לאי התקיימות התנאים המתלים עד למועד האחרון נובעת ממניעה בזדון של התקיימות תנאי מתלה על ידי מי מהצדדים אשר אך בשל אי-התקיימותו לא התקיימו כל התנאים המתלים ("הצד המונע")- שאז תעמוד לצד שאינו הצד המונע זכות תביעה כלפי הצד המונע בלבד), וזכויות כל הצדדים לתכנית ההסדר תשובנה לקדמותן. על אף האמור לעיל, הצדדים יהיו רשאים להסכים בכתב להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים עד 30 ימים (ללא צורך באישור אסיפות מחזיקי אגרות חוב) ובאסיפה משותפת של כלל סדרות אגרות החוב ברוב רגיל למשך תקופה של עד 60 ימים נוספים. בנוסף מובהר, כי כל האישורים שיתקבלו לתכנית זו, כמפורט לעיל, יתקבלו להוראות התכנית כמכלול וכמקשה אחת, על כל חלקיה, וככל שיחול שינוי כלשהו בתכנית הסדר זו במהלך

תהליכי האישור שלה (למעט שינויים בעלי השפעה זניחה על זכויותיו של מי מהצדדים על פי תכנית הסדר זו), לאחר שאחד הצדדים נתן אישורו לה, יידרש אישור מחודש בידי אותו צד.

### 13. ביצוע הפעולות במועד ההשלמה

במועד ההשלמה יבוצעו הפעולות השלובות הבאות, כאשר כל הפעולות תבוצענה בד בבד ואף אחת מהפעולות לא תהיה תקפה ללא שתבוצענה שאר הפעולות:

13.1. החברה והרמטיק יחתמו על שטר הנאמנות החדש (וימסרו החברה להרמטיק והרמטיק לחברה העתק חתום של שטר הנאמנות החדש על נספחיו, לרבות כל החתימות הרלבנטיות לשטר הנאמנות והנספחים);

13.2. יתרת הח"ש (כהגדרתה לעיל) תוחזר למסחר במאוחד עם יתר אגרות החוב (סדרה ד') של החברה;

13.3. חלף אג"ח ז' יוקצו אגרות חוב (סדרה ד') באופן המפורט בסעיף 5 לעיל;

13.4. אגרות החוב (סדרה ד') תמחקנה מהמסחר בבורסה;

13.5. אג"ח ז' תתבטלנה ותמחקנה.

13.6. מניות החברה וכתבי האופציה יתבטלו בהתאם להוראות סעיף 6 לעיל;

13.7. תוקצה מניית בעל התפקיד;

13.8. כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, יודיעו על סיום כהונתם בנוסח המצ"ב כנספח

### 13.8

13.9. יבוצע תשלום לספקים ונותני שירותים, זאת בתנאי התשלום שהוסכם עליהם, בגין הוצאות שהצטברו וטרם שולמו במהלך התקופה שקדמה למועד ההשלמה ובכללן הוצאות משפטיות לרבות הוצאות הנאמנים לסדרות השונות ובאי כוחם כפי שיצטברו עד למועד ההשלמה, ואשר נכון ליום 29.2.2016 הם כמפורט בנספח 13.9.

13.10. החברה תודיע על ביצוע תשלום בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (באופן שבגין כל 1.00 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') ישולם סך של \_\_\_\_\_ אג'). במידת האפשר ובכפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ביצוע התשלום ייעשה במועד ההשלמה או בסמוך, ככל האפשר למועד ההשלמה.

13.11. יומצאו לנאמן מסמכי רישום ו/או תיקון השעבודים המפורטים בשטר הנאמנות כשהם חתומים בחותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מאת רשם החברות.

13.12. החברה תודיע על כתובת אתר החברה הייעודי בדוח מיידי שיפורסם במגנ"א.

13.13. החברה תתקשר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה מסוג RUN OFF אשר תיכנס לתוקפה במועד ההשלמה בהתאם לתנאים שעיקריהם מפורטים בנספח 8.1.

### 14. שונות

14.1. הסדר זה עניינו במערכת היחסים שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב. אין בהסדר זה כדי להשפיע על החובות והזכויות, ככל שקיימות, של נושיה האחרים של החברה.

- 14.2. האישור לתכנית זו מהווה אישור לכל הנספחים לה (לרבות לשטר הנאמנות החדש), גם אם לא ניתן ביטוי מפורש להוראותיהם בתכנית הסדר זו.
- 14.3. החל ממועד ההשלמה, ההסדר לא יהיה ניתן לביטול על ידי אף אחד מן הצדדים מכל סיבה שהיא.
- 14.4. החל ממועד ההשלמה, כל שינוי של איזה מתנאי ההסדר שיהיו קבועים בשטר הנאמנות החדש, יבוצע בדרך שתהא קבועה לכך בשטר הנאמנות החדש, ללא צורך בפנייה לבית המשפט, למעט ככל שהדבר מתחייב מכח הוראות הדין.
- 14.5. ככל שאחת או יותר מהפעולות לביצוע לא יתקיימו כי אז יתבטלו באופן מידי ואוטומטי, ביטול למפרע, כל יתר הפעולות, וכל מסמכי ההסדר לא יכנסו לתוקף ולא יושלמו, וכל הפעולות שבוצעו לשם יישום ההסדר תהיינה מבוטלות מעיקרן וחסרות כל תוקף מחייב לרבות כלפי הנאמנים לאג"ח ומחזיקי אגרות החוב מהסדרות השונות. בשום מקרה לא ייחשב איזה ממסמכי ההסדר כתקף מבלי שיתר מסמכי ההסדר נכנסו אף הם לתוקף מלא.
- 14.6. החברה תפעל (בכפוף להוראות הדין והבורסה (במידת הצורך)) כך שכל הפעולות לביצוע הנזכרות בסעיף 13 לעיל, יבוצעו במועד ההשלמה ביום מסחר אחד ואולם, מובהר כי בכל מקרה, כל פעולות ההסדר אשר בהתאם לאמור בנספח זה יש לבצען עד למועד ההשלמה ייראו כמבוצעות בו-זמנית, באופן שלוב, כולן בד בבד כמקשה אחת, ואף אחת מהפעולות לביצוע במועד ההשלמה או בסמוך לו לא תחשב כמבוצעת עד שבוצעו והושלמו כל הפעולות לביצוע על פי ההסדר במועד ההשלמה או בסמוך לו, וזאת אף אם מועד ההשלמה יארך יותר מיום מסחר אחד מסיבה כלשהי.

## נספח 4.1 - גדר האחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד

### להלן יפורטו גדר האחריות וסמכויות בעל התפקיד:

1. בעל התפקיד יפקח ויהא אחראי על ניהול עסקי החברה, בין היתר, בהתאם להוראות ההסדר החדש, ויפעל למימוש נכסי החברה בערכים מיטביים בהתחשב, בין השאר, במועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), וזאת במטרה לשרת את חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד');
  2. בעל התפקיד והחברה יפעלו להחזקתם שמירתם ומימושם של נכסי החברה אך ורק במטרה לממש את נכסיה הקיימים של החברה לצורך קיום התחייבויותיה ופירעון חובותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והתחייבויותיה השוטפות של החברה וכן לקיום ההתחייבות כלפי בעלי המניות של החברה, לעניין הערך השיווי (כהגדרת מונח זה וכמפורט במסמכי ההסדר אשר מסמך זה מהווה נספח להם).
  3. מימוש נכסים יבוצע על ידי בעל התפקיד אך ורק בכפוף להגשת בקשה מתאימה לבית המשפט (לאישור המכר), אשר נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') יהיה צד לה, ובכפוף לאישור בית המשפט.
  4. בעל התפקיד יהיה בעל זכויות חתימה בחברה, בין לבדו ובין יחד עם אחרים, אך בכל מקרה באופן שלא ניתן יהיה לבצע פעולות בשם החברה ו/או עבורה, ללא חתימתו.
  5. עם פרעון החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ותשלום הערך השיווי לבעלי המניות שהיו בחברה ערב אישור ההסדר החדש (אם וככל שיוותר), ולחלופין עם מימוש כל נכסי החברה, לפי המוקדם, יפעל בעל התפקיד לפירוק מרצון של החברה, זאת ככל שהדבר אפשרי על פי דין.
  6. בעל התפקיד יהיה בעל המניה היחיד בחברה;
  7. בעד שירותיו יהיה זכאי בעל התפקיד לשכר טרחה כפי שאושר על ידי בית המשפט, המצ״ב כנספח א'.
  8. כל עסקה של מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה במועד מכירת הנכס הרלוונטי או על פי הערכת שווי אחרונה שהתקבלה בידי החברה לנכס (לפי המסמך העדכני מבין השניים), תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה ברוב רגיל (כמפורט בתוספת השנייה לשטר הנאמנות).
- למען הסר ספק יובהר כי האמור בסעיף זה לעיל יחול רק ביחס לנכס אשר לחברה, במישרין או בעקיפין, שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגיד המחזיק בו (ובכלל זה שליטה משותפת, באופן שלא מאפשר קבלת החלטה על מכירת הנכס הרלוונטי ללא הסכמת החברה).**
9. בעל התפקיד ינהל את ענייני החברה ויהא רשאי לשכור לשם כך גורמים נוספים (עורכי דין, רואי חשבון וכיו"ב) שיפעלו תחת פיקוחו והכל בכפוף לאישור בית המשפט. מובהר, כי שכירת גורמים נוספים כאמור תבוצע אך ורק לאחר שבעל התפקיד יגיש בקשה מתאימה לאישורו של בית המשפט, אשר נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') יהיה צד לה, ובכפוף לאישור בית המשפט.
  10. מר גיא יצחקי שניהל ערב אישור ההסדר החדש כמנכ"ל החברה, ימשיך להעמיד שירותים לחברה ובכלל זה שירותי ייעוץ וניהול וכן יתמנה כדירקטור יחיד בחברה וחברות בת וחברות כלולות של החברה (להלן: **"הכהונה כדירקטור"**). העמדת השירותים לחברה והכהונה כדירקטור, יהיו נתונות לשיקול דעתו של בעל התפקיד, באופן שבעל התפקיד יהיה רשאי להפסיק את התקשרות החברה עם מר גיא יצחקי, או את הכהונה כדירקטור (באופן מלא או חלקי), או למנותו מחדש, מעת לעת. אם בעל התפקיד יבקש למנות כדירקטור גורם אחר שאינו בעל התפקיד בעצמו ואינו מר גיא יצחקי, אזי כאמור לעיל עלות הדירקטור תופחת משכר בעל התפקיד (אלא אם תופסק ההתקשרות למתן שירותים לחברה על ידי גיא יצחקי כאמור).
  11. מר רועי רובינשטיין שניהל ערב ההסדר החדש כסמנכ"ל הכספים של החברה ימשיך להעמיד שירותים לחברה.
  12. העמדת השירותים לחברה על ידי מר רועי רובינשטיין, תהיה נתונה לשיקול דעתו של בעל התפקיד, באופן שבעל התפקיד יהיה רשאי להפסיק את התקשרות החברה עם מר רועי רובינשטיין.
  13. אחת לשנה יערוך בעל התפקיד דוח שנתי באשר לענייני החברה ולסטטוס מימוש נכסי החברה (להלן: **"הדוח השנתי של בעל התפקיד"**). מתכונת הדוח השנתי של בעל התפקיד והיקפו יהיו נתונים לשיקול דעתו של בעל התפקיד.
  13. החברה תקים אתר אינטרנט ייעודי, בו יימסרו הודעות מטעם בעל התפקיד כדלהלן:
    - א. הודעה על ביצוע תשלומים למחזיקי אג"ח ד' של ההסדר;
    - ב. הודעה על מכירת נכסים מהותיים;

- ג. הודעה על פניית בעל התפקיד לבית המשפט ;
- ד. פרסום הדוח השנתי של בעל התפקיד ;
- ה. כל נושא נוסף אשר לדעת בעל התפקיד, לפי שיקול דעתו, עשוי להיות בו עניין מהותי למחזיקי אג"ח ד' של ההסדר.
- ו. הודעות שנאמן מחזיקי אג"ח ד' של ההסדר החדש יבקש לפרסום ;
- היקפה, מתכונתה ומועד פרסומה של הודעה באתר החברה הייעודי בנושאים כמפורט לעיל, יהיו נתונים לשיקול דעתו של בעל התפקיד.**
14. מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') יהיו רשאים להחליף את בעל התפקיד וזאת ככל ותתקבל החלטה ברוב מיוחד (כקבוע בתוספת השנייה לשטר הנאמנות לגבי הרוב הנדרש בעניין זה), לאחר שניתנה הזדמנות סבירה לבעל התפקיד להציג את עמדתו בפני האסיפה ובכפוף לאישור בית המשפט.
15. מבלי לגרוע מחובת בעל התפקיד לפנות בבקשות מתאימות לבית המשפט (כגון לצורך אישור מכר ו/או העסקת גורמים נוספים כמפורט לעיל), ככל שיידרש לכך, בעל התפקיד יפנה לבית המשפט לשם קבלת הוראות בענייני ניהול החברה ו/או ביצוע תפקידו.

**נספח 7 – שטר הנאמנות החדש**



## נספח 8.1 – עיקרי פוליסת RUN OFF

1. תקופת הפוליסה – 7 שנים מיום אישור ההסדר על ידי בית המשפט.
2. פרמיה בגין הפוליסה כ- 250% מהפרמיה השנתית האחרונה ששולמה, היינו סכום של כ-60 אלפי דולר ארה"ב.
3. יתר תנאי הפוליסה דומים בעיקרם לתנאי פוליסת ביטוח נושאי המשרה הקיימת במועד זה.

**נספח 8.2 – הסכם למתן שירותים עם מר גיא יצחקי ותיקון להסכם  
למתן שירותים עם מר רועי רובינשטיין**

**נספח 11 - נוסח אישור נושאי משרה בחברה בדבר מתן הפטור  
לנאמנים ו/או למי מטעמם (לרבות ב"כ)**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ  
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ  
(להלן יחד: "הנאמנים")

ג.א.נ.,

הנדון: פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה") – אישור נושא משרה - מתן פטור

על פי סעיף 11 להוראות ההסדר החדש, שפורסם על ידי החברה בדוח מידי מיום \_\_ במרץ 2016  
(אסמכתא: \_\_\_\_\_) (להלן: "סעיף 11"), הריני לאשר מתן הפטור לנאמנים ו/או למי מטעמם (לרבות ב"כ),  
הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 11.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
תפקיד: \_\_\_\_\_

## נספח 13.8 - הודעת סיום כהונה

\_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 2016

לכבוד  
פרופיט תעשיות בניה בע"מ  
רח' היצירה 3,  
רמת גן

ג.א.נ.,

### הנדון: סיום כהונתי בחברה

הריני מתכבדת להודיע על סיום כהונתי כנושא משרה בחברת פרופיט תעשיות בניה בע"מ וזאת החל ממועד הודעתי זאת.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

## נספח 13.9 - פירוט תשלומים לספקים ונותני שירות

הסכום לתשלום לא כולל מע"מ	פרטים	שם הספק
303,000	עו"ד נאמן אג"ח ז' בגין הוצאות הסדר	פישר בכר עו"ד
164,110	עו"ד נאמן אג"ח ד' בגין הוצאות הסדר	פרץ פיגל עו"ד
300,000	עורכי דין החברה בגין הוצאות הסדר	שניצר גוטליב סאמט עו"ד
230,000	נציגות אגח ז' ועו"ד מחזיק אג"ח ז'	אקסלרוד אוחנה ושות' עו"ד
20,000	חוות דעת מומחה מחזיק אג"ח ז'	לגוס יעצים
112,626	נאמן אג"ח ד' בגין הוצאות הסדר	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
135,000	נאמן אג"ח ז' בגין הוצאות הסדר	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
50,000	מבקר פנים בגין בקורת פנים	פנחס ישראלי
277,642	מנכ"ל בגין עמלות על נכסים שכבר נמכרו	גיא יצחקי
64,443	דירקטור בגין שכר דירקטורים	שמואל אשל
52,209	דירקטור בגין שכר דירקטורים	עמית מנצור
53,692	דירקטור בגין שכר דירקטורים	אלה פלדר
51,834	דירקטור בגין שכר דירקטורים	חי נתוביץ
49,605	דירקטור בגין שכר דירקטורים	מרדכי לניאדו

סה"כ התשלום לספקים כפי שפורטו לעיל מסתכם בסך של כ- 1,864 אלפי ₪ לא כולל מע"מ.

התשלום לספקים כמפורט לעיל יבוצע בהתאם להסכמות שהושגו בין החברה לבין כל אחד מהספקים, ערב כניסתו לתוקף של ההסדר החדש.

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 16 בחודש ביוני 2016

תשומת לב המחזיקים מופנית לנושאים כדלהלן:

1. אגרות החוב (כהגדרתן להלן) לא תהיינה רשומות למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), אולם תהיינה רשומות במסלקת הבורסה באופן שיאפשר שימוש בשירותי מסלקת הבורסה לביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, כפי שיפורט להלן.
2. על פי תקנה 53 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו באשרו את ההסדר (כהגדרתו להלן), הסתיימה חובת הדיווח של החברה מכוח חוק ניירות ערך תשכ"ח, 1968, והתקנות שתוקנו מכוחו (להלן: "חוק ניירות ערך"), כאשר יובהר כי כל יתר הוראות חוק ניירות ערך והתקנות מכוחו, לרבות (אך לא רק) לעניין תעודת התחייבות ונאמן לתעודות התחייבות וכל הנוגע לכך ימשיכו לחול.

בין:

פרופיט תעשיות ובניה בע"מ

מס' חברה 52-004065-0

מרחוב היצירה 3, רמת גן

טלפון: 03-7518115

פקס: 03-7517538

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מס' חברה 51-070519-7

מרחוב הירקון 113 תל אביב

טלפון: 03-5272272

פקס: 03-5271736

(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

המעיד כי:

הואיל: והחברה הנפיקה לציבור את אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לתשקיף מיום 23 במאי 2006 ובקשר לכך נחתם שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן ביום 22 במאי 2006, שהוחלף בשטר נאמנות מתוקן מיום 30 בדצמבר 2010, על פי הסדר ראשון שבין

החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה מסדרות שונות, לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט 1999, שניתן לו אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ביום 20.12.2010 (להלן: "חוק החברות", "בית המשפט" ו-"שטר ההסדר הראשון של אג"ח ד'");

**והואיל:** ושטר ההסדר הראשון של אג"ח ד' הוחלף בשטר הנאמנות המקורי (כהגדרתו להלן), שהינו שטר נאמנות מתוקן מיום 16 בינואר 2013, על פי הסדר שני שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה, מהסדרות השונות, לפי סעיף 350 לחוק החברות שניתן לו אישור בית המשפט ביום 13 בינואר 2013 (להלן: "ההסדר השני");

**והואיל:** וביום 3 בינואר 2016 הגישה החברה בקשה לכינוס אסיפות (להלן: "הבקשה") לצורך אישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות בין החברה לבין מחזיקי אג"ח ד', מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "אג"ח ז'") ובעלי המניות של החברה, כאשר מסמכי ההסדר ובהם תוכנית ההסדר פורסמו על ידי החברה בדיווח מיידי ביום 5 באפריל 2016 אסמכתא 2016-01-042010 (להלן: "ההסדר");

**והואיל:** וביום 19 בינואר 2016 נתן בית המשפט צו לכינוס האסיפות כאמור לעיל;

**והואיל:** ועד ליום 13 באפריל 2016 אישרו האסיפות של מחזיקי אגרות החוב שכונסו כאמור לעיל את ההסדר, לרבות את נוסחו של שטר נאמנות זה;

**והואיל:** וביום 11 במאי 2016 אישר בית המשפט את ההסדר;

**והואיל:** וביום 13 ביוני 2016 התקיימו התנאים וההוראות המפורטים בתכנית ההסדר, ובהתאם שטר נאמנות זה נכנס לתוקף, כאשר שטר הנאמנות המקורי התבטל וכן התבטל שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אג"ח ז';

**והואיל:** ועל פי ההסדר הוקצו למי שהחזיקו באג"ח ז' ב"מועד הקובע", אגרות חוב (סדרה ד') בהתאם לשיעורים הקבועים בהסדר ובאופן בו אג"ח ז' התבטלו מבלי שיקנו כל זכות בהן. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה ד') יהיו קבועים על פי שטר נאמנות זה בלבד (להלן: "אגרות החוב (סדרה ד')", "אג"ח ד' של ההסדר" או "אגרות החוב");

**והואיל:** והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותה עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה;

**והואיל:** והנאמן מצהיר כי אין מניעה להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה ולכהונתו כנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה;

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

**והואיל:** והחברה והנאמן מעוניינים להתקשר בשטר נאמנות זה;

**והואיל:** ושטר נאמנות זה מחליף ומבטל את שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') 16 בינואר 2013 ("שטר הנאמנות המקורי"), לרבות כל תיקון ותוספת, ככל שהיו, וכל תנאי אגרות החוב החל ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה, מוסדרים בשטר נאמנות זה בלבד;

**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 כשאינן בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.
- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדיווחים שפרסמה החברה ו/או בכל מסמך אחר לרבות תכנית ההסדר ונספחיה וכן מסמכי בי-דין שהגישה החברה לבית המשפט בקשר עם ההסדר - יגברו הוראות שטר זה.
- 1.6. בשטר נאמנות זה לעיל ולהלן, תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם:

"שטר זה" או "שטר הנאמנות" שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

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

"מחזיק באגרת החוב" או "מחזיק" מי שלזכותו רשומה אצל החברה יתרת חוב כלפי החברה מכוח החזקתו באגרות החוב במועד הקובע;

"בעל התפקיד" מר חן ברדיצ'ב, רו"ת, אשר מינויו אושר על ידי בית המשפט, שיחולו ביחס אליו ההוראות שנקבעו בהסדר



והוראות שיקבעו בדין ו/או על ידי בית המשפט, מעת לעת.

תוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שתוקנו מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת;

"החוק" או "חוק ניירות ערך"

כל יום, למעט יום שישי, יום שבת, ימי שבתון, שני ימי ראש השנה, ערב יום כיפור ויום כיפור, ראשון של סוכות ושמיני עצרת, פורים, ראשון ושביעי של פסח, יום העצמאות, חג השבועות, תשעה באב וימים לגביהם קבע המפקח על הבנקים שאינו יום עסקים בנקאי כהגדרתו בהוראות הבנקאות (שירות ללקוח) (מועד זיכוי וחיוב בשקיים), תשנ"ב-1992.

"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור במועד הרלוונטי, לאחר כניסת שטר נאמנות זה לתוקף;

"קרן"

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"הבורסה"

מסלקת הבורסה;

"המסלקה"

מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה ואותו יחס לא יקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי דירקטוריון החברה והנאמן במשותף אשר יקבעו בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידם, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;

"מדד מחירים לצרכן" ("מדד")

מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע;

"המדד הידוע"

מדד בגין חודש אפריל 2006 אשר פורסם ביום 15 במאי 2006 ;

"המדד היסודי"

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן או הריבית ;

"מדד התשלום"

ההפרש בין מדד התשלום למדד היסודי, אך בכל מקרה לצורך חישוב ההפרש כאמור, מדד התשלום לא יפחת מהמדד היסודי.

"הפרשי הצמדה"

החברה וכן כל חברה, שותפות או גוף או ישות משפטית אחרת בהם מתזיקה החברה בהווה או תחזיק בעתיד, במישרין או בעקיפין (לרבות באמצעות חברה בשליטת החברה), בלפחות- 50% מזכויות הבעלות או ההצבעה או ההון. מצ"ב כנספח 1.6 למסמך זה פירוט החברות הנכללות בקבוצה נכון למועד שטר נאמנות זה, וכן פירוט בדבר המחזיקים בכל חברות הקבוצה שאינן בבעלות מלאה של החברה ואחזקותיהם.

"הקבוצה" או "חברות הקבוצה"

תכנית ההסדר ושטר נאמנות זה, על נספחיהם.

"מסמכי ההסדר"

כהגדרתו בתכנית ההסדר ;

"מועד ההשלמה" או "מועד

כניסתו לתוקף של ההסדר"

נכסי החברה אשר שועבדו או ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 5 להלן;

אסיפה של מחזיקי אגרות החוב שהתקיימה בהתאם לתוספת השנייה לשטר זה.

סך כל ההתחייבויות שהקבוצה התחייבה בהן על פי שטר זה, לרבות שעבוד על נכסים ו/או ערבויות או התחייבות אחרת שניתנה ולרבות אלו המפורטות בסעיף 5 להלן.

אתר אינטרנט שיוקם לצורך מסירת מידע למחזיקי אגרות החוב, וזאת נוכח סיום חובות הדיווח של החברה בהתאם להוראות מסמכי ההסדר.

תכנית הסדר שפורסמה על-ידי החברה במגני"א ביום 5 באפריל 2016 ואשר שטר נאמנות זה מצורף לה כנספח 7.

החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הקרן, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הקרן, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מיתרת הקרן, או באסיפה נדחית אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

**"הנכסים המשועבדים"**

**"אסיפה" או "אסיפת מחזיקים"**

**"בטוחות"**

**"אתר החברה הייעודי"**

**"תכנית ההסדר"**

**"החלטה מיוחדת"**

**"החלטה רגילה"**

1.7.

**כניסה לתוקף**

שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף באופן אוטומטי וללא צורך בכל פעולה או חתימה נוספת, במועד ההשלמה.

1.8.

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

**1.8.1. מינוי נאמן**

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

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

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

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

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

אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעה מצידו בדבר טיבם של אגרות החוב או כדאיות ההשקעה בהם.

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

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

**1.8.2. תקופת הכהונה ; פקיעת כהונה ; התפטרות ; פיטורין**

על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעת כהונתו, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות החוק.

### 1.8.3. כניסה לתוקף של הכהונה;

הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד ההשלמה.

### 1.8.4. מטרת הנאמנות ותפקידי הנאמן;

התקשרותו של הנאמן בשטר נאמנות זה הינה כשלוח מטעם מחזיקי אגרות החוב, במטרה לאפשר התאגדות של מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה להלן ובמידת הצורך על מנת לפעול למימוש הבטוחות (הכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 5 להלן).

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

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

עיקר מטרת הנאמנות ובהתאם לה תפקיד הנאמן, הינה לאפשר למחזיקי אגרות החוב להתאגד ולקבל החלטות וזאת על מנת לשמור ולממש את זכויותיהם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה וההסדר, כמו כן ובמידת הצורך תפקיד הנאמן הינו לפעול למימוש הבטוחות אם וככל שתקבל החלטת אסיפה ברוב הנדרש על מימושן (הכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 5 להלן).

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

הנאמן, ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר נאמנות זה ובהתאם להוראות הדין.

## 2. אגרות החוב תנאיהם ; דרגה שווה

- 2.1. אגרות החוב כפי שיהיו במחזור מעת לעת הינן בתנאים כפי שמפורט בשטר זה, בתוספת הראשונה ובתנאים מעבר לדף.
- 2.2. אגרות החוב תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה, פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.3. עד למועד ההשלמה אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה, אך תמשכנה להיות רשומות במסלוקה באופן שיאפשר שימוש בשירותי המסלוקה לביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה. החברה תישא בכל התשלומים הנדרשים לשם המשך רישומן של אגרות החוב במסלוקה.

## 3. התחייבויות החברה

- עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה כדלקמן :
- 3.1. לשלם, במועדים ובתנאים הקבועים בשטר זה ובתנאים שמעבר לדף, את כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב ולנאמן מהחברה, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי הוראות ההסדר ושטר זה.
  - 3.2. החברה מתחייבת כי כל עסקה לשם מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי העדכני מבין : (א) השווי המופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2015 ; (ב) השווי המופיע במתכונות הדיווח התלופית לדוח התקופתי לשנת 2015, בהתאם להחלטת בית המשפט, כפי שנכללה בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2016 (אסמכתא : 2016-01-011151) ; תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה רגילה.
  - 3.3. למען הסר ספק יובהר כי התחייבות החברה כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, תחול רק ביחס לנכס אשר לחברה, במישרין או בעקיפין, שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגיד המחזיק בו (ובכלל זה שליטה משותפת, וכן באופן שלא מאפשר קבלת החלטה על מכירת הנכס הרלוונטי ללא הסכמת החברה).
  - 3.4. החברה לא תהא רשאית להנפיק (בהנפקה פרטית או לציבור) ניירות ערך כלשהם ובכלל זאת אגרות חוב נוספות מסדרת אגרות חוב זו, אלא בכפוף לקבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.
  - 3.5. שלא לבצע חלוקה, בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן.
  - 3.6. לעמוד בהגבלות לעניין תשלומים, הקבועות בסעיף 9 להלן.

3.7. שלא לבצע, ישירות או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה, רכישה של אגרות חוב.

3.8. לנהל את עסקי החברה בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בתן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי הקבוצה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שיועמדו (אם בכלל) על ידי החברה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין). אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או על פי שטר הנאמנות.

#### 4. מינוי בעל התפקיד והחלפתו

4.1. בהתאם להחלטת בית המשפט מונה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח כבעל התפקיד לביצוע ההסדר, כמפורט בהוראות ההסדר והדין לרבות נספח 4.1 לתכנית ההסדר הכולל את גדר האחריות וסמכויות בעל התפקיד.

4.2. מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים להחליף את בעל התפקיד, בהתלטה מיוחדת, לאחר שניתנה הזדמנות סבירה לבעל התפקיד להציג את עמדתו בפני האסיפה ובכפוף לאישור בית המשפט.

#### 5. בטוחות לאגרות החוב

5.1. להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב במלואן ובמועדן ומילוי מלא של התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה, לרבות פירעון מלא ובמועד של הקרן והריבית של אגרות החוב, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן של מחזיקי אג"ח ד' ואג"ח ז' בהתאם להסדר השני (להסרת הספק, טרם כניסתו לתוקף של שטר זה), שעבודים כמפורט בנספח 5.1 (להלן: "השעבודים הקיימים").

5.2. החברה מתחייבת בזאת לתקן את רישום השעבודים הקיימים במרשמי רשם החברות בלבד באופן שהשעבודים הקיימים יוצרו ויירשמו אך ורק לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ובכלל זה תישא בכל התשלומים הדרושים לשם כך (להלן: "השעבודים המתוקנים"), וזאת לא יאוחר מחלוף 14 ימים ממועד ההשלמה.

#### 5.3. התחייבות ליצירת שעבודים

החברה מתחייבת ליצור ולרשום במרשמי החברה הרלוונטית המתנהלים אצל רשם החברות, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לא יאוחר מחלוף 14 ימים ממועד ההשלמה ולהגיש את מסמכי השעבוד לרישום ברשם החברות ולהמציא לנאמן את המסמכים חתומים בחותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" עד מועד ההשלמה, זאת ביחס לשעבודים כדלהלן:

5.3.1 שעבוד צף על כלל נכסי החברה ועל כלל נכסי חברת בת

א. שעבוד צף, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה, לרבות הרכוש והזכויות מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם קיימים למועד זה וכפי שיהיו בעתיד אשר יכלול פסקת הגבלה על יצירת שעבודים ו/או ביצוע דיספוזיציות בנכסים המשועבדים שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות

ב. שעבוד צף, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי קרן ג.א.פ. פיתוח (1985) בע"מ, לרבות הרכוש והזכויות מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם קיימים למועד זה וכפי שיהיו בעתיד אשר יכלול פסקת הגבלה על יצירת שעבודים ו/או ביצוע דיספוזיציות בנכסים המשועבדים שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(להלן: "השעבודים הצפים").

5.3.2 שעבודים על זכויות אשר המניעה לרישום שעבוד עליהם הוסרה

1. שעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לרבות כשעבוד על דרך המחאה על זכויותיה של קרן ג.א.פ. פיתוח (1985) בע"מ להחזר הלוואות שהועמדו/יועמדו על ידה לחברה כפי שהלוואות אלו תהיינה מעת לעת. יתרת ההלוואה נכון ליום 31.12.2015 הינה 24,031 אלפי ש"ח (נתונים לא סקורים ולא מבוקרים).

2. שעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לרבות כשעבוד על דרך המחאה על זכויותיה של קרן ג.א.פ. התזקות בע"מ להחזר הלוואות שהועמדו/יועמדו לקרן ג.א.פ. פיתוח (1985) בע"מ, כפי שיהיו מעת לעת. יתרת ההלוואה נכון ליום 31.12.2015 (הינה 178 אלפי ש"ח (נתונים לא סקורים ולא מבוקרים).

3. שעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לרבות כשעבוד על דרך המחאה על זכויותיה של קרן ג.א.פ. פיתוח (1985) בע"מ להחזר הלוואות שהועמדו/יועמדו ל-Ranis Holdings (overseas) Ltd כפי שיהיו מעת לעת, כשיובהר שאין ביצירת השעבוד כדי לגרוע מזכויות שותף על פי הסכם מחודש ינואר 2009 ותוספות ותיקונים לו שנחתמו עד למועד ההשלמה. יתרת ההלוואה נכון ליום 31.12.2015 הינה 23,486 אלפי ש"ח (נתונים לא סקורים ולא מבוקרים).

4. שעבוד קבוע ושוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לרבות כשעבוד על דרך המחאה על זכויותיה של החברה להחזר הלוואות שהועמדו/יועמדו לפרופיט תולון סנטר בע"מ, כפי שיהיו מעת לעת, יתרת ההלוואה נכון ליום 31.12.2015 הינה כ-9,183 אלפי ש"ח (נתונים לא סקורים ולא מבוקרים).

5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 1,004 מניות רגילות המהוות כ-62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של של Ranis Investments Ltd, חברה הרשומה בקפריסין המוחזקות על ידי פרופיט השקעות (2004) בע"מ, ו-"הזכויות



הנלוות", כהגדרתן להלן, כשיובהר שאין ביצירת השעבוד כדי לגרוע מזכויות שותף על פי הסכם מחודש ינואר 2009 ותוספות ותיקונים לו שנחתמו עד למועד ההשלמה.

6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 1,004 מניות רגילות המהוות כ-62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של של Ranis Holdings (overseas) Ltd, חברה הרשומה בקפריסין המוחזקות על ידי קרן גאפ פיתוח (1985) בע"מ, ו-"הזכויות הנלוות", כהגדרתן להלן, כשיובהר שאין ביצירת השעבוד כדי לגרוע מזכויות שותף על פי הסכם מחודש ינואר 2009 ותוספות ותיקונים לו שנחתמו עד למועד ההשלמה.

החברה תשא בכל התשלומים הדרושים לשם רישום השעבודים כמפורט לעיל.

#### 5.4. התחייבות להעברת כספים לחשבון המשועבד בלבד

יצוין כי כמפורט בנספח 5.1, אחד מהשעבודים הקיימים הינו שעבוד שנוצר ונרשם, בין היתר, על מלוא הזכויות והכספים (לרבות כל זכויותיה בפקדונות ובניירות הערך (לרבות אג"ח) המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם בחשבון מס 562712 המתנהל על שם החברה בבנק מזרחי טפחות בע"מ מס 20 בסניף המגדל מס 477 (להלן: "החשבון המשועבד").

החברה מתחייבת לגרום לכך שכל הכספים שיתקבלו אצלה מכל מקור שהוא יועברו לחשבון המשועבד. החשבון המשועבד ישמש את החברה ויבוצעו בו, בין היתר, תשלומים למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

#### 5.5. שעבוד מניות ונכסים

5.5.1. במסגרת השעבודים הקיימים נרשמו שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא אחזקותיהן של חברות הקבוצה במניות של החברות כמפורט בנספח 5.1 לשטר זה והזכויות הנלוות להן (כהגדרתן להלן);

5.5.2. **נוסף לשעבודים הקיימים, החברה מתחייבת בזאת ליצור ולרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב את השעבודים המפורטים להלן:**

(א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות נוספות שתוקצינה או תועברנה לאחר מועד ההשלמה למי מתברות הקבוצה (לא כולל החברה), בכל חברה מחברות הקבוצה, וזאת סמוך לאחר הקצאתן או העברתן כאמור ועל כל הזכויות הנלוות לכל המניות האמורות;

(ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל המניות בחברות הקבוצה אשר למועד זה אינן פעילות ומשכך לא משועבדות נכון למועד ההשלמה, וזאת מיד עם הפיכתן לפעילות, ככל שיהפכו לפעילות, ועל כל הזכויות הנלוות לכל המניות האמורות;

(ג) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות בחברות הקבוצה ועל נכסיהן ועל נכסים שמוחזקים בעקיפין על ידן וזאת לאחר שתוסר המניעה הקיימת למועד ההשלמה לשעבד אותם כמפורט **בנספח 5.5.2 (ג)** לשטר זה, ועל כל הזכויות הנלוות לכל המניות האמורות;

5.5.3. כל המניות המשועבדות במסגרת השעבודים המתוקנים ואשר נזכרות בסעיף 5.5.2 לעיל, והזכויות הנלוות להן, כהגדרת המונח להלן, תיקראנה יחד להלן: "המניות המשועבדות".

5.5.4. "הזכויות הנלוות" משמען: כל הזכויות הנלוות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות (אשר יחשבו אף הן לכל דבר ועניין כחלק מהגדרת המונח "המניות המשועבדות"), (לרבות: (א) כל הדיבידנדים שיחולקו במזומן או בעין בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות כהגדרתן להלן; (ב) כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות מכל מין וסוג שיגיעו או שיונפקו מפעם לפעם בגין או במקום המניות המשועבדות ("המניות האחרות"), כולן או חלקן; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו או שיוצאו במקום המניות המשועבדות ו/או בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או המניות האחרות כמניות הטבה, זכויות קדימה או אחרות; (ג) כל הזכויות בחברה נשוא השעבוד ו/או כלפיה ו/או כלפי בעלי מניות אחרים בה שהחוק ו/או התקנון של החברה נשוא השעבוד ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותם מפעם לפעם לחברה בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות ו/או המניות האחרות.

5.5.5. כל עוד לא קמה עילה למימוש איזה מהשעבודים (בהתאם להוראות סעיף 11 להלן) לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על המניות המשועבדות, בכפוף למגבלות הקבועות בשטר זה (ובכלל זאת המגבלה על העברת כל הכספים לחשבון המשועבד) – לרבות אך לא רק, החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה ב- (א) זכויות ההצבעה מכת המניות; (ב) כל הדיבידנדים שיחולקו במזומן או בעין בגין המניות המשועבדות.

5.5.6. משקמה עילה למימוש איזה מהשעבודים (בהתאם להוראות סעיף 11 להלן), לא תהא החברה ו/או כל חברה בקבוצה שיצרה שעבוד לטובת הנאמן רשאית לעשות שימוש בכל זכות הנובעת מהמניות המשועבדות, לרבות זכויות ההצבעה, קבלת דיבידנדים או כל חלוקה אחרת.

5.5.7. במקרה של מימוש של חלק מהשעבודים הרשומים לטובת הנאמן, לא תהיה למחזיקי אגרות החוב כל טענה כלפי הנאמן בגין מימוש חלק מהשעבודים ו/או הבטחות ולא כולם.

**מובהר כי בכל מקרה של שעבוד מניות כאמור לא נרשמו ולא תרשמה המניות המשועבדות על שם הנאמן בספרי החברה אשר מניותיה משועבדות, אלא על שם החברה וזאת חרף העובדה כי רישום המניות המשועבדות על שם הנאמן היה מקנה למחזיקי אגרות החוב הגנה טובה יותר מפני אפשרות של ביצוע פעולה בניגוד למסמכי השעבוד.**

5.6. **שעבוד הלוואות בעלים**

5.6.1. במסגרת השעבודים הקיימים נרשמו, שעבודים קבועים ושוטפים, ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של כל אחת מחברות הקבוצה אשר בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, במישרין או בעקיפין, להחזר כל הלוואות הבעלים שהיא העמידה לאיזה מחברות הקבוצה האחרות.

**נספח 5.6.1'א'** לשטר זה, כולל פירוט של כל ההלוואות האמורות, לרבות יתרותיהן נכון ליום 31.12.2015 (נתונים לא סקורים ולא מבוקרים).

מובהר כי שעבוד כאמור לא נרשם בפועל לגבי זכויות להחזר הלוואות בעלים שהיתה מניעה לשעבדן במסגרת ההסדר השני, כמפורט ברשימה ב**נספח 5.6.1'ג'** לשטר זה המפרט גם את המניעה בנספח כאמור, ואשר המניעה כאמור נותרה גם נכון למועד ההשלמה. יובהר כי עם הסרת המניעה על יצירת השעבוד על זכויות להחזר הלוואות הבעלים כאמור (כולן או חלקן), ככל שתיוותר יתרה להחזר, יחול האמור בסעיף 5.8 להלן, בשינויים המחויבים וירשם שעבוד על הזכות להחזר הלוואות הבעלים.

5.6.2. השעבוד לעיל יחול גם על הלוואות שיועמדו, מעת לעת, על ידי מי מחברות הקבוצה שאין לחברה שותפים בהן, למי מחברות הקבוצה. במקרה זה, ככל ששעבוד אינו רשום **לטובת הנאמן מתחייבת החברה לרשום שעבוד כאמור, בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן.**

5.6.3. החברה מתחייבת להודיע לנאמן 14 יום טרם העמדת הלוואה כלשהי על ידי מי מחברות הקבוצה (בהתאמה) ולפעול ליצירת שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום כאמור בסעיף 5.8 להלן. נוסח מסמכי השעבוד יסוכמו עם הנאמן והחברה תמציא בגין שעבודים אלו את המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן.

5.6.4. כל עוד לא קמה עילה למימוש השעבוד (בהתאם להוראות סעיף 11 להלן), ביחס למי מההלוואות המשועבדות, לא יוטלו על חברות הקבוצה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד הרלוונטי, בכפוף למגבלות הקבועות בשטר זה (ובכלל זאת המגבלה על העברת כל הכספים לחשבון הבנק המשועבד), לרבות אך לא רק, תהיה החברה ו/או כל חברה בקבוצה אשר יצרה את השעבוד כאמור, זכאית לקבל לידיה את סכומי הלוואות הבעלים הנ"ל ולעשות בהם שימוש (מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה על פי שטר זה) וכן, החברה ו/או חברות הקבוצה תהיינה רשאיות לשנות את תנאי הלוואות הבעלים ו/או למחול על הלוואות הבעלים ו/או להמיר את הלוואות הבעלים לזכויות אחרות בחברה בה הוענקו וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט של החברה וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב, ואולם המחאה ו/או מכר על דרך ההמתאה של הלוואות בעלים כאמור לחברה מחברות הקבוצה לא תעשה אלא לחברה בבעלותה המלאה של החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת הנאמן. להסרת הספק, במקרה שתקום עילה למימוש השעבוד בהתאם להוראות סעיף 11 להלן כאמור ברישא לסעיף זה, חברות הקבוצה תהיינה מנועות מלבצע הפעולות לעיל.

5.6.5. להסרת ספק, כל סכום של הלוואות בעלים שהחברה תקבל כאמור יחשב כמקור של החברה לעניין ובהתאם להוראות סעיף 6 להלן וישמש להקדמת תשלום של חוב החברה למחזיקי אגרות החוב.

5.7. מובהר כי אין בשטר מנגנון לשינוי ו/או הסרת הבטחות.

5.8. ביחס לכל שעבוד אותו על החברה לרשום ו/או לתקן כאמור בשטר זה, תמציא החברה לנאמן עד ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד רישומו, אישור נושא משרה או של בעל התפקיד וכן חו"ד משפטיות מתאימות בנוסח שיידרש על-ידי הנאמן, וכל מסמך רלוונטי אחר שיידרש על-ידי הנאמן, המאשרים את רישום/תיקון השעבוד בהתאם להוראות שטר זה.

#### 5.9. הודעה על יצירת שעבוד על הנכסים שתקום החובה לשעבדם לאחר מועד ההשלמה

החברה תמסור לכל אחת מהחברות הלוות של הלוואות הבעלים ולכל אחת מהחברות נשוא המניות המשועבדות – ביחס לשעבודים שירשמו לאחר מועד ההשלמה (היינו – ביחס לנכסים שתקום חובה לשעבדם בעתיד) - הודעה בדבר יצירת הבטחות על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, בנוסח המצ"ב בנספח 5.9.

#### 5.10. הצהרות והתחייבויות החברה בקשר לנכסים המשועבדים

5.10.1. החברה מצהירה בזאת כי זולת -

5.10.1.1. השעבודים המתוקנים; וכן –

5.10.1.2. הנכסים לגביהם יש מניעה ליצור שעבוד לטובת המחזיקים והמפורטים בנספחים 5.6.1 ג' ו- 5.5.2 ג' המצ"ב (לגביהם לא ירשם שעבוד; לגבי כל נכס שאינו משועבד כאמור תפורט לצידו הסיבה לכך; להסרת הספק - "נכס" בסעיף 5.10.1.2 זה - לרבות מניות);

אין לחברות הקבוצה כל זכות, במישרין או בעקיפין, בכל נכס אחר שהוא מניות או זכויות הנובעות ממניות או נכסי מקרקעין, אשר אינה משועבדת לטובת צד ג' (שאינו החברה או כל גוף אחר שבו יש לחברה זכות בהון או בהצבעה, במישרין או בעקיפין), למען הסר ספק - לא כולל זכויות להחזר הלוואות שהעמידו חברות הקבוצה שאינן בבעלות ובשליטה מלאה של החברה במישרין ו/או בעקיפין, לחברות אחרות בקבוצה, לגביהן, כמפורט בנספחים הנ"ל קיימת מניעה ליצור שעבוד (כל עוד קיימת מניעה כאמור; עם הסרת המניעה תשועבדנה גם זכויות אלו).

5.10.2. מבלי לגרוע מהוראות ההסדר, אלא אם הותר במפורש בשטר זה (דוגמת סעיף 5.5.5 לעיל,

סעיף 5.6.4 לעיל וסעיף 5.10.3 להלן) החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב, וכן מתחייבת לפעול כי החברות בקבוצה יפעלו כך שהחברה תעמוד בהתחייבותה: (א) לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בנכסים המשועבדים, לרבות לא להעביר ולא למסור את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, לא להרשות לאחר להשתמש בהם בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין,

בין בתמורה ובין ללא תמורה ולמעט ככל שנאמר אחרת בשטר זה, אלא בהסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה ברוב הנדרש על פי דין; (ב) להודיע לנאמן מיד ולא יאוחר מאשר בתוך שני ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על איזה מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה בו מונה לאיזה מהנכסים המשועבדים, כונס נכסים או אם יינתנו בגינם צווים, החלטות או פסקי דין מטעם ערכאות מוסמכות. החברה תודיע למעקל או לכונס הנכסים או ערכאה מוסמכת מיד עם היוודע לה על הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור או מתן צו, החלטה או פסק דין, על היות הנכסים המשועבדים - משועבדים לטובת הנאמן וכן תנקוט מיד, על חשבונה, בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה, ביטול כינוס הנכסים, ביטול צו, החלטה או פסק דין; (ג) לחתום על כל מסמך שלדעת הנאמן יהיה נחוץ לצורך שכלול שעבוד הנכסים המשועבדים ורישומם לטובת הנאמן; (ד) לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן; (ה) כי לא ידוע לה על כל פגם בזכות הקניין של חברות הקבוצה בנכסים המשועבדים; החברה מתחייבת כי אם יתגלה פגם בזכות הקניין של מי מחברות הקבוצה בנכסים המשועבדים היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי.

5.10.3. חרף האמור בסעיף 5.10.2 לעיל יודגש כי כל עוד לא קמה עילה למימוש השעבודים (בהתאם להוראות סעיף 11 להלן), החברה תהא רשאית למכור את הנכסים המשועבדים על פי סעיף 5 זה לעיל, או איזה מהם, לצד ג' (להלן: "הרוכש") בתנאים לפי שיקול דעתה ומבלי שהיא תידרש לקבל את אישור המחזיקים או הנאמן לצורך כך, לרבות לנוכח קיומם של איזה מהשעבודים הצפים, וזאת בכפוף לכך כי החברה תיתן הוראה בלתי חוזרת לרוכש (עם העתק לנאמן) לפיה לא יאוחר ממועד השלמת עסקת המכר יפקיד הרוכש את ה"מזומן לתשלום", כהגדרתו בסעיף 6 להלן, ככל שיהיה קיים בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן (תוך שלצורך חישוב המזומן לתשלום ילקח בחשבון כאילו החברה כבר קיבלה את מלוא התשלום המגיע לה מהרוכש, אף כי זה טרם שולם לה).

5.11. ביחס לנכסים לגביהם יש מניעה ליצור שעבוד לטובת המחזיקים והמפורטים בנספחים 5.6.2 ג' ו- 5.6.2 ג' לשטר נאמנות זה (לגביהם לא נרשם נכון למועד ההשלמה שעבוד בשל המניעה המפורטת בנספח הני"ל), מתחייבת החברה, כי עם הסרת המניעה לרישום שעבוד כאמור תיצור החברה שעבוד על הנכסים כאמור לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). על הנכסים שישועבדו לפי סעיף 5.11 זה יחולו ההוראות החלות על "הנכסים המשועבדים".

5.12. לעניין אחריות הנאמן לרבות אי עריכת בדיקת נאותות (DUE DILIGENCE) על ידי הנאמן בבדיקת ערכן הכלכלי של הבטוחות אשר הועמדו למחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 3 לעיל.

5.13. יובהר, כפי שפורט גם במסגרת נספחי שטר הנאמנות המצ"ב הכוללים תיאורים של השעבודים על פי סעיף 5 זה לעיל, כי חלק מהחברות שמניותיהן שועבדו ו/או ישועבדו ו/או שהזכויות להחזר הלוואה שהועמדה להן או שהן העמידו שועבדו ו/או ישועבדו, הינן חברות החזקה ו/או חברות ללא נכסים ו/או שהנכסים המוחזקים על ידן משועבדים לטובת צדדים שלישיים ו/או חברות

בפירוק (לרבות בפירוק מרצון), כאשר במידה והדבר יידרש לשם השלמת הליך פירוקן מרצון הנאמן יחתום על המסמכים שיידרשו לשם סילוק השעבודים הרשומים במרשמי החברה הרלוונטית אצל רשם החברה, זאת בכפוף לקבלת אישור מהחברה לפיו הדבר אכן נדרש לשם השלמת הליך פירוקן מרצון.

5.14. על אף כל אמור בשטר נאמנות זה לעיל ולהלן, לא יירשמו שעבודים ו/או יתוקנו שעבודים ו/או יבוצעו פעולות לשם רישום או שכלולם של רישום שעבודים מחוץ לישראל, למעט השעבודים אשר יפורטו להלן אשר החברה תפעל באופן סביר על מנת לרשום ו/או לשכלל מחוץ לישראל שעבודים קבועים יחידים, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום על (א) 1,004 מניות רגילות המהוות כ-62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של של Ranis Investments Ltd ו-"הזכויות הנלוות", כשיובהר שאין ביצירת השעבוד כדי לגרוע מזכויות שותף על פי הסכם מחודש ינואר 2009 ותוספות ותיקונים לו שנחתמו עד למועד ההשלמה; (ב) 1,004 מניות רגילות המהוות כ-62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של של Ranis Holdings (overseas) Ltd ו-"הזכויות הנלוות", כשיובהר שאין ביצירת השעבוד כדי לגרוע מזכויות שותף על פי הסכם מחודש ינואר 2009 ותוספות ותיקונים לו שנחתמו עד למועד ההשלמה;

מובהר כי אי שכלולם או רישומים של שעבודים מחוץ לישראל כאמור לא יהווה הפרה של התחייבות של החברה.

מובהר כי בהתאם ולאור האמור לעיל, ייתכן ולא יירשמו שעבודים ו/או יתוקנו שעבודים ו/או יבוצעו פעולות לשם שכלולם של שעבודים מחוץ לישראל וזאת חרף העובדה כי יכול ואלו היו מקנים למחזיקי אגרות החוב הגנה טובה יותר, לרבות מפני אפשרות של ביצוע פעולה בניגוד למסמכי השעבוד שנרשם על זכויות של תאגיד בישראל.

#### 6. פירעון מוקדם מנדטורי למחזיקי אגרות החוב

יובהר כי פירעון מוקדם מנדטורי לפי סעיף 6 זה יבוצע בהתאם להוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה הנוגעות לפירעון מוקדם

6.1. החברה תהא מחויבת לבצע פירעונות מוקדמים של חוב החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (על פי ערך הפארי, היינו –יתרת קרן, ריבית והפרשי הצמדה למועד הרלוונטי (להלן: "ערך הפארי")), בגין כל יתרה לחלוקה' (כהגדרתה להלן) והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

לצרכי סעיף 6 זה בלבד:

<p>"יתרה לחלוקה" או "המזומן לתשלום"</p>	<p>בכל מועד בדיקה, הסכום בו עלה סך יתמורת מימוש נטו יחד עם יתרת מזומנים, על יסכום הצרכים התזרימיים, כהגדרת מונחים אלה להלן.</p>
<p>"יתמורת מימוש נטו"</p>	<p>כל תמורה ממימוש נכסים על ידי מי מתאגדי הקבוצה בדרך כלשהי אשר התקבלה על ידי החברה (לרבות בגין מחזור חוב), בניכוי: (א) פירעון הלוואה המובטחת בשעבוד על אותו נכס; (ב) מיסים החלים על התאגיד שמכר את הנכס ושהנם אך ורק בקשר עם מימוש הנכס; ו- (ג) הוצאות עסקה בגין מימוש הנכס. יובהר, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי אם וככל שתמורות כאמור יתקבלו אצל מי מתאגדי הקבוצה שאיננו החברה, אזי</p>

<p>אותו תאגיד יהיה מחויב להעביר את התמורות כאמור אל החברה בהקדם האפשרי וללא כל דיחוי (ובמקרה כזה יראו את התמורות כתמורות שהתקבלו אצל החברה לצורך סעיף זה) ובלבד שאין מניעה בחוק או בהסכמי מימון של אותו תאגיד מול תאגידים בנקאיים שהעמידו לו אשראי, להעברת התמורות כאמור אל החברה, לרבות השימוש בכספים אלו לביצוע הפירעונות המוקדמים על פי סעיף זה. ובלבד שאם וככל שקיימת מניעה כאמור, אזי החברה תעביר לנאמן, תוך 14 ימים ממועד הבדיקה, אישור נושא משרה בחברה או של בעל התפקיד, אשר קובעת כי קיימת מניעה כאמור לרבות פירוט של מהות המניעה.</p>	
<p>יתרת המזומנים, שווה מזומנים וניירות ערך סחירים, כפי שנתון זה מופיע בדוחות הכספיים לגביהם נערכת הבדיקה, במי מתאגדי הקבוצה (בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה באותו תאגיד), שאין מניעה על פי הדין החל, או על פי הסכמים בתוקף לרבות הסכמי מכירה והסכמי מימון מול תאגידים בנקאיים שהעמידו לקבוצה אשראי, להעברתם לחברה ושימוש בהם לביצוע הפירעונות המוקדמים על פי סעיף זה (לרבות כספים כאמור אשר ביחס אליהם, כולם או חלקם, יש לחברה בקבוצה שקיבלה אותם חובה להשיבם כהלוואת בעלים לשותף (לפי הסכמים כתובים הקיימים נכון למועד ההשלמה). ובלבד שאם וככל שקיימת מניעה כאמור, אזי החברה תעביר לנאמן, תוך 14 ימים ממועד הבדיקה, אישור נושא משרה בחברה או של בעל התפקיד, אשר קובעת כי קיימת מניעה לרבות פירוט של מהות המניעה.</p>	<p>"יתרת מזומנים"</p>
<p>סך כולל של עד 2 מליוני ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ידוע במועד ההשלמה) שיוותר בקופת החברה לצורך המשך פעילותה השוטפת לרבות בדרך של השלמת כל סכום שיידרש לסך של 2 מליוני ₪ בקופת החברה, בתוספת הצרכים התזרימיים המפורטים להלן, של תאגיד הקבוצה, למעט החברה, לתקופה המסתיימת בתום 12 החודשים הקלנדריים העוקבים לאחר מועד הבדיקה: (א) הוצאות הנהלה וכלליות; (ב) הוצאות מימון (קרן וריבית) של תאגיד הקבוצה לנושים פיננסיים (לא כולל מחזיקי אגרות החוב); (ג) כל סכום מעבר לסכומים כמפורט בס"ק (א) ו-(ב) אשר נחוץ לפעילותו השוטפת של התאגיד הרלוונטי לפי שיקול דעתו של בעל התפקיד ובאישורו יש להותיר לשימוש של התאגיד כאמור.</p>	<p>"סכום התזרימיים הצרכים"</p>

בדיקה בדבר קיומו של 'סכום עודף' תבצע על ידי החברה:

(א) בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו תתקבל תמורת מימוש נטו על ידי החברה; וכן (ב) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנה; (המועד לגביו נערכת הבדיקה בהתאם לאמור לעיל יקרא לעיל ולהלן: "מועד הבדיקה"; המועד בו תיערך הבדיקה יקרא להלן: "מועד החישוב").

בכל מועד חישוב החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא משרה בחברה או בעל התפקיד בדבר חישוב ה"יתרה לחלוקה", לרבות מרכיביו השונים, למועד הבדיקה (האישור יהיה בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן). החברה תהא רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה, כי הצרכים התזרימיים למועד הבדיקה יהיו נמוכים יותר (ובהתאמה היתרה לחלוקה תהיה גבוהה יותר). הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יבצע מיוזמתו או ידרש לבצע בדיקה כלשהי מטעמו.

6.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13 להלן ("נאמנות על תקבולים"), כל יתרה לחלוקה אשר על פי הוראות שטר זה תשמש להקדמת תשלום למחזיקי אגרות החוב כאמור תפרע ראשית את סכום הריבית שנצבר בגין יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב עד מועד התשלום לרבות הפרשי הצמדה שנצברו בגין סכום הריבית; ככל שתיוותר יתרה לאחר פירעון הריבית כאמור - יבוצע התשלום

האמור על חשבון קרן אגרות החוב, בצירוף הפרשי ההצמדה שנצברו עד אותו מועד בגין סכום הקרן שייפרע. ככל שהיתרה לחלוקה תפרע סכומי קרן שטרם הגיע מועד תשלומם הרי שיחולו לגבי תשלום זה הוראות חוקי העזר של מסלוקת הבורסה בדבר פדיון מוקדם.

6.3. עם ביצוע הקדמת תשלום כאמור תפורסם על ידי החברה הודעה באתר החברה הייעודי, בצירוף לוח הסילוקין העדכני אשר ייערך בהתאם לעקרונות סדר התשלומים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל; ההודעה תכלול פירוט בדבר המועד הקובע לביצוע התשלום; המועד הקובע ייקבע בתיאום עם מסלוקת הבורסה.

#### 7. פירעון מוקדם וולונטרי

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6 לעיל (לעניין פדיון מוקדם מנדטורי) החברה תהא רשאית לפרוע, בכל עת החל ממועד ההשלמה ועל פי שיקול דעתה, בפירעון מוקדם מלא או חלקי, את אגרות החוב באותו אופן הקבוע בסעיף 6.2 לעיל ולכללי הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם לפי סעיף זה, יהיה לפי ערך הפארי, ללא תשלום קנס או עמלה כלשהם.

#### 8. אי ביצוע חלוקה לרבות דיבידנד

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה שלא לבצע כל חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ובכלל זה שלא לחלק דיבידנד, לרבות לעניין חלוקת הערך השירי, כאמור בסעיף 9 לתכנית ההסדר.

#### 9. הגבלת תשלומים לרבות שכר ותנאים נלווים

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה שלא לבצע כל תשלומים, לרבות תשלומי שכר ותנאים נלווים, אלא בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ולמעט: (1) תשלומים לבעל התפקיד, בהתאם לאשר נקבע בהוראות ההסדר ולאשר נקבע או ייקבע על ידי בית משפט מוסמך; (2) תשלומים בהתאם להסכם בין החברה לבין מר גיא יצחקי, ובהתאם להסכם בין החברה לבין מר רובינשטיין אשר נכללו כנספחים לתכנית ההסדר.

#### 10. התחייבות החברה לעניין ניהול עסקי החברה

החברה מתחייבת בזאת כי תפעל לניהול עסקי החברה, שמירתם ומימושם של נכסי החברה, אך ורק לשם מימוש נכסיה הקיימים של החברה לצורך קיום התחייבויותיה ופירעון חובה למחזיקי אגרות החוב, התחייבויותיה השוטפות של החברה (בכפוף למגבלות האמורות בשטר זה) והתחייבויותיה כלפי בעלי המניות של החברה, לעניין הערך השירי; והכל, בהתאם להוראות ההסדר.

#### 11. העמדה לפירעון מיידי

11.1. בכפוף לאמור בסעיף 11 זה, הנאמן רשאי להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש בטוחות, ויהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, ובקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:



- 11.1.1. אם החברה לא תפרע במועדו סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר עם אגרות החוב;
- 11.1.2. הפרת התחייבות החברה בהתאם לסעיף 6 לעיל (פירעון מוקדם מנדטורי), שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממשלוח דרישת תיקון לחברה. לעניין זה דרישת תיקון הינה דרישה בכתב, חתומה בידי הנאמן, המפרטת את ההתחייבות שהופרה.
- 11.1.3. אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית משפט או ימונה לחברה מפרק קבוע;
- 11.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט ו/או ימונה לחברה מפרק זמני, ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם. מובהר כי במקרה בו נדרש הצו או ההחלטה כאמור על-ידי החברה, אזי לא תחול התקופה האמורה.
- 11.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי (כהגדרתו להלן) והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים.
- 11.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרתו להלן), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים.
- 11.1.7. אם ימונה כונס נכסים קבוע לחברה ו/או לנכס מהותי (כהגדרתו להלן) והמינוי לא בוטל בתוך 45 ימים.
- 11.1.8. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא.
- 11.1.9. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה הפרה כאמור תוך 14 ימים ממועד בו נודע לחברה בפועל על ההפרה כאמור.
- 11.2. לעניין סעיף זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות כספיים אחרונים במועד האירוע עולה על 25% מסך נכסי החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.
- 11.2. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 11.1 לשטר זה, יחולו ההוראות הבאות:
- 11.2.1. הנאמן יהיה רשאי לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות התוספת השנייה לשטר זה) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.
- 11.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 11.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה כהחלטה כמפורט להלן, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

- 11.2.3. החלטה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שיהיו) תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (למעט הנמנעים) או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב.
- 11.2.4. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש ואולם נאמן ו/או מחזיקים אינם חייבים למסור הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור אשר יישלח לחברה (לרבות לצורך פרסום הזימון) יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתם לפעול כאמור.
- 11.2.5. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 11.2.1 לשטר זה) ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים בסעיף 11.2.4 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 11.2.6. נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 11.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 11 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה האמורה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 11.2.7. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מיד לאחר שנודע לה בפועל הדבר. ההודעה למחזיקי אגרות החוב באתר החברה הייעודי.
- 11.2.8. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות בשל העילות שבסעיף 11.1 לעיל וזאת בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 1ט35 לחוק ולהוראות שטר הנאמנות.
- 11.2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 11.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

## 12. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 12.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא

לנכון ובכפוף לכל דין, לשם מימוש בטוחות ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ו/או לשם אכיפת ביצועה של כל התחייבות שניתנה על ידי החברה במסגרת שטר זה; והכל, ללא מתן הודעה מוקדמת לחברה. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם לא מומשו הבטוחות והכל להגנת זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף לכל דין.

12.2. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקים על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה מעצם זימון אסיפת מחזיקים.

12.3. הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבעל התפקיד ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

12.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב כדי שיוחלט על ידי המחזיקים אילו הליכים לנקוט לשם מימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כמו כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה מעצם זימון אסיפת מחזיקים.

12.5. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור לשטר זה, להוראות ההסדר ו/או לאגרות החוב, לרבות לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

### 13. נאמנות על התקבולים

13.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן מעת לעת, למעט שכר טרחתו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או 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;

**שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי 'התחייבות לשיפוי' (כמפורט בסעיף 26 להלן);

**שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 26 להלן ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 26 להלן;

13.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת, למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה

לגבי איזה מהם; (ב) שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן והריבית ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפית, לפי העניין. תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב יעשה בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

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

13.4. הנאמן יהיה רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים מחזיקי אגרות החוב לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה, ובתנאי כי הנאמן הודיע למחזיקי אגרות החוב ולחברה על קיזוז כאמור באופן הקבוע בסעיף 26 לשטר זה.

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

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

הנאמן רשאי להורות לחברה, בכתב, להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ועל חשבון ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ו/או קרן ו/או הפרשי הצמדה בגינם) אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

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

הנאמן יודיע למחזיקים על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 13 לעיל, בהודעה מוקדמת בת 14 ימים, שתימסר בהתאם לקבוע בסעיף 27 להלן.

לאחר היום הקבוע בהודעה הנ"ל יהיו המחזיקים זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע לשלם להם כאמור.

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

- 16.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 16.2. לא שולם סכום כאמור תוך 14 ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, תעביר החברה ביום ה-15 לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרת החוב, והחזקה כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה ההחזקה בנאמנות כפדיון אגרת החוב, הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים וישקיעו בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, בהשקעות המותרות לו על-פי שטר הנאמנות והכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות הדין. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות, העמלות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה כל מס על-פי דין ושכר טרחתו. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.
- 16.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם כאמור לעיל עבור המחזיק לתקופה של שבע (7) שנים ממועד העברתם אליה כאמור ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל. עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.
- 16.4. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידיה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא, שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד כי לא פעל בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרת חוב בתום שבע (7) השנים ממועד העברת הכספים על-ידי הנאמן לחברה, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

**17. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב**

קבלה מאת מחזיק בגין סכום כלשהו ששולם לו על תשבון חוב החברה כלפיו בהתאם לאגרות החוב, תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכום הנקוב בקבלה.

**18. הודעות באתר החברה הייעודי**

18.1. עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה לפרסם באתר החברה הייעודי הודעות בנושאים כדלהלן:

18.1.1. הודעה על ביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב;

18.1.2. הודעה על כל אירוע מהותי הקשור בנכס מנכסי החברה, ובכלל זאת מכירתו;

18.1.3. הודעה על פניית בעל התפקיד לבית המשפט;

18.1.4. פרסום הדוח השנתי של בעל התפקיד, כהגדרתו להלן;

18.1.5. כל נושא נוסף אשר לדעת בעל התפקיד, לפי שיקול דעתו, עשוי להיות בו עניין מהותי למחזיקי אגרות החוב.

18.1.6. כל הודעה שהנאמן יבקש לפרסמה (לרבות סוגי אירועים שהנאמן יגדיר מראש), לפי שיקול דעתו הבלעדי;

18.2. החברה תשלח בדוא"ל שורת קישור להודעות המתפרסמות באתר החברה הייעודי לכל מחזיק אשר יהא מעוניין בכך ואשר יפנה לחברה וימסור את פרטי כתובת הדוא"ל שלו.

**19. הסכמים אחרים**

בכפוף להוראות הדין ולמגבלות המוטלות על הנאמן בדין לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר נאמנות זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

**20. דוח שנתי של בעל התפקיד**

בעל התפקיד יערוך אחת לשנה, דוח שנתי באשר לענייני החברה ולסטטוס מימוש נכסי החברה (להלן: "הדוח השנתי של בעל התפקיד") אשר יפורסם באתר החברה הייעודי. היקפו ומתכונתו של הדוח השנתי של בעל התפקיד יהיה נתון לשיקול דעתו של בעל התפקיד.

**21. שכר וכיסוי הוצאות הנאמן**

הנאמן יהיה זכאי לשכר טרחה בגין שירותי הנאמנות בהתאם לקבוע בנספח 21 המצורף לשטר נאמנות זה.

**22. התחייבויות נוספות**

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 11 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

22.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 14 ימי עסקים ממועד ההודעה כאמור לעיל.

22.2. 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.

22.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות 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.

### 23. דיווח על-ידי הנאמן

נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

### 24. סמכויות מיוחדות

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

הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("יועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא הוצאות סבירות בגין העסקת יועצים שימונו כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות אותו עניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור.

כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אוטנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין ו/או בחוסר תום-לב. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה. פעל הנאמן כאמור, יחולו הוראות סעיף 52 לחוק.

הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בחוסר תום לב או בזדון.

בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה ובדין. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות והדין.

## 25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, למנות שלוח, בין עורך דין ובין אדם אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לשם נקיטה בהליכים משפטיים. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכרו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיהו והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. ובלבד שאם המינוי מבוצע שלא בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי האג"ח קודם למינוי שלוח כאמור יודיע הנאמן לחברה בכתב רק ככל שהדבר יהיה אפשרי וככל שלדעת הנאמן הודעה מראש לא תגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אודות המינוי בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו ובלבד שעלות שכרם של השלוחים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל.

למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או הוצאותיו של שלוח אשר נכח מטעם הנאמן באסיפות של מחזיקי אגרות החוב או של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכח שטר הנאמנות ואשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה לפי הוראות סעיף 21 לעיל.

על שלוחיו של הנאמן בהתאם לשטר נאמנות זה תחול חובת הסודיות אשר חלה על הנאמן כמפורט בסעיף 26 להלן, בשינויים המחויבים.

## 26. שיפוי לנאמן

26.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"):

26.1.1. בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי לרבות על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות



מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ;  
וכן

26.1.2. בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע הנאמנות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות על פי שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החברה, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לאמור לעיל.

והכל בתנאי כי :

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

(ב) לגבי המעשה או המחדל בגינו מבוקש השיפוי לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון או ברשלנות שאין לגביה פטור על פי דין ;

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

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

26.2. בכפוף להוראות סעיפים 25.1 לעיל, ומבלי לפגוע בזכויות לפיצוי ולשיפוי הניתנות לנאמן לפי החוק ו/או במחויבויות החברה ומחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מההליכים שנקט ו/או באופן אחר על-פי שטר זה, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות באופן סביר לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה או הדין וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תשלומים לנאמן, וכן תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור ושכר טרחתו. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן פעל בהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה, פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה (לעניין חובת השיפוי של החברה בלבד) ו/או מחזיקי אגרות החוב, יתישב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

26.3. מבלי לגרוע מתוקפה של התחייבות השיפוי, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה לעיל ולהלן, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה - מן החברה, בגין כל אחריות לנוקים ו/או להוצאות שיכולות להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

#### 26.4. 'התחייבות השיפוי':

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

(ב) תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (למעט פעולות כאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' מכל סיבה שהיא. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות ס"ק (א) לעיל. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 26.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 13 לעיל;

(ב) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק ישא ריבית שנתית בשיעור

השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 13 לשטר הנאמנות. יובהר כי אין באמור בס"ק (ב) זה, כדי ליצור התחייבות לתשלום נוסף כלשהו מצד החברה.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי יוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 13 לשטר זה.

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

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

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

26.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור (אם וככל שקיימת).

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

26.8. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 13 לעיל.

26.9. מבלי לגרוע 26 זה לעיל, תפקיד החברה בידי הנאמן במועד ביצוע ההסדר סך השווה ל-20 אלפי ש"ח בחשבון כרית ההוצאות (כהגדרתו להלן) אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מידי ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות (להלן ולעיל: "כרית ההוצאות") סכום כרית ההוצאות יוחזק בחשבון הכרית עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב. לאחר קבלת אישור מאת נושא הכספים הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר פירעון מלוא אגרות החוב תועבר כרית ההוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), ככל שלא נעשה בה שימוש, לחברה בהתאם לפרטים שיימסרו על ידה לנאמן, בכתב.

- 26.10. אין באמור בכדי לפטור את החברה מלשאת בהוצאות הנזכרות לעיל באופן שוטף גם במקרה בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות. במקרה בו החברה לא תישא בהוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי הנאמן להשתמש בכספים שבכרית ההוצאות לשם תשלום הוצאות כאמור, ללא צורך בקבלת אישור החברה או מתזיקי אגרות החוב.
- 26.11. במקרה בו סכום כרית ההוצאות לא יספיק לצורך כיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או הפרת הוראות שטר הנאמנות על ידי החברה, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 26.4 לעיל.
- 26.12. "חשבון כרית ההוצאות" – חשבון אשר יתנהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מתזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בו תופקד כרית ההוצאות, באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ואשר זכויות החברה בחשבון ובמופקד בו מעת לעת, ישועבדו לטובת הנאמן בשעבוד יחיד, ראשון בדרגה וקבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון, על תתי חשבונותיו, ועל המופקד בחשבון) וכן בשעבוד שוטף, ראשון בדרגה ויחיד (על הכספים ו/או הפקדונות ו/או כל נכס אחר כאמור לעיל אשר יופקדו בו מעת לעת), וללא הגבלה בסכום. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה.

## 27. הודעות

- 27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למתזיקי איגרות החוב תינתן כדלקמן:
- 27.1.1. במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת או לפי החלטת הנאמן, הנאמן רשאי להורות לחברה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, והחברה תהיה חייבת לפרסם בשם הנאמן באתר החברה הייעודי בתוך יום עסקים אחד מהמועד בו נדרשה לכך, כל הודעה בנוסח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה;
- 27.1.2. במקרים המפורטים להלן בלבד, בנוסף לאמור בסעיף 27.1.1 לעיל, בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999; (ב) מיזוג.
- 27.1.3. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור לעיל, תיחשב כאילו נמסרה לידי מתזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (באתר החברה הייעודי ו/או בעיתונות, לפי העניין). במקרים בהם, לא יתאפשר לחברה למסור הודעה כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, תינתן הודעה על-ידי משלוח בדואר רשום לכל מתזיקי רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מתזיקי אגרות החוב (במקרה של מתזיקים במשותף – למתזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון בפנקס). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מתזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר.
- 27.2. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן או מתזיקי אגרות חוב לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום למענם, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או בכתב על-ידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה או נמען אחר:
- 27.2.1. במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר.

- 27.2.2. במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - במועד הוידוא הטלפוני.
- 27.2.3. במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני - במועד הקבלה של אישור בדואר אלקטרוני על קריאתה או במועד הוידוא הטלפוני על קבלתה (אם בוצע), לפי המוקדם.
- 27.2.4. במקרה של שליחתה על-ידי שליח – בעת מסירתה על-ידי השליח לנמען או במקרה של הימנעות מלקבלה בעת הצעת השליח לנמען לקבלה.
- 27.3. כל הודעה או דרישה לנאמן תינתן באחת מן הדרכים המנויות בסעיף 27.2 לעיל ותחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן רק אם נתקבלה אצלו בפועל.

## 28. ויתורים, פשרות, ושינויים בשטר הנאמנות

- 28.1. בכפוף להוראות כל דין, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בשינוי, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי איגרות החוב או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה. הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר זה, או לעניין מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו וכן לעניין מועדים ותשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, לרבות שיעור הריבית, תנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.
- 28.2. בכפוף להוראות החוק ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפת מחזיקים 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 לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה.
- 28.3. תנאי שטר הנאמנות ו/או אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי אם נתקיים אחד מאלה:
- (א) אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב. הוראות סעיף זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר זה, או לעניין מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו וכן לעניין מועדים ותשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, לרבות שיעור הריבית, תנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.
- (ב) השינוי המוצע אושר על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.
- 28.4. החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב הודעה באמצעות אתר החברה הייעודי על כל שינוי כאמור לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.
- 28.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי איגרות החוב תוך זמן סביר, לרבות באמצעות פנייה לחברה בבקשה לפרסם הודעתו באתר החברה הייעודי.

- 28.6. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, הנאמן יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב ללא שיהוי ובהקדם האפשרי הניתן
- 28.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

## 29. פנקס מחזיקי אגרות החוב

- החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב ("המרשם"), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.
- בהקשר זה יצוין כי למועד החתימה על שטר נאמנות זה כלל אגרות החוב מוחזקות באמצעות החברה לרישומים וכי החברה אינה מאפשרת ולא תאפשר החזקה באגרות החוב במישרין (או בכל דרך אחרת) אלא אך ורק באמצעות החברה לרישומים.

## 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

- אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

## 31. סודיות

- 31.1. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף זה להלן, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או על פי הוראות רשות מוסמכת כדין.
- 31.2. העברת מידע למחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור.
- 31.3. ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה - החל ממועד קבלתו.

## 32. תחולת הדין

- שטר הנאמנות ונספחיו, לרבות אגרות החוב, כפופים להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

## 33. סמכות ייחודית

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

**34. כללי**

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

**35. מענים**

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

פרופיט  
לעשות ובניה בע"מ  
פרופיט תעשיות ובניה בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אני הח"מ הגר גורי, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי פרופיט תעשיות ובניה בע"מ באמצעות ה"ה גיא יצחקי ורועי רובינשטיין וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

הגר גורי עו"ד  
מ.ר. 44718  
רחוב גנחם בג' 7, רמת גן  
הגר גורי, עו"ד

## תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – אגרת חוב (סדרה ד')

### פרופיט תעשיות בניה בע"מ

נתאגדה בישראל כחברה ציבורית לפי פקודת החברות

..... ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם

מספר \_\_\_\_\_ סך נקוב \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה כי פרופיט תעשיות בניה בע"מ (להלן: "החברה") תשלם ל- \_\_\_\_\_ או למי שיהיה אותה שעה המחזיק הרשום של אגרת חוב (סדרה ד') זו את הסכומים להם התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כהגדרתו להלן.
2. על פי ההסדר שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה, שהינו הסדר שנכנס לתוקפו בשנת 2016, הוקצו למחזיק אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שהחזיקו בהן ב-"מועד הקובע" אגרות החוב (סדרה ד') נשוא שטר הנאמנות, באופן שהחל ממועד ההקצאה כאמור התבטלו אגרות החוב (סדרה ז') והכל כמפורט בנספח ההשלמה כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות.
3. תנאי אגרות החוב (סדרה ד') נקבעו בשטר נאמנות מיום 16 ביוני 2016, שנערך ונחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן מצד שני (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות"), על נספחיו. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות מהוות חלק בלתי נפרד מתנאי אגרת החוב.
4. כל אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה פרי-פסו זו לזו מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. אגרת חוב (סדרה ד') זו מונפקת על פי ובכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות.

ניתן בחותמת החברה שהוטבעה ביום: \_\_\_\_\_



## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שיובאו בה המשמעויות שיוחסו להם בשטר הנאמנות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים.

### 2. הבטחת אגרות החוב

הבטוחות שהוענקו להבטחת אגרות החוב מפורטות בסעיף 5 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד מהתנאים הרשומים מעבר לדף (להלן: "תוספת ראשונה זו").

### 3. מועד פירעון קרן וריבית אגרות החוב

תנאי ומועדי פרעון קרן וריבית אגרות החוב יהיו כמפורט להלן.

### 4. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

סכום הקרן והריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן הבא:

"מדד מחירים לצרכן" ("מדד") - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה ואותו יחס לא יקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי דירקטוריון החברה והנאמן במשותף אשר יקבעו בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידם, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;

"המדד הידוע" - מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע;

"המדד היסודי" - מדד בגין חודש אפריל 2006 אשר פורסם ביום 15 במאי 2006;

- "מדד התשלום" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן או הריבית;
- "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין מדד התשלום למדד היסודי, אך בכל מקרה לצורך חישוב ההפרש כאמור, מדד התשלום לא יפחת מהמדד היסודי.

## 5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

5.1. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להקדמת תשלום כקבוע בסעיף 6 לשטר הנאמנות, התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב של החברה כמחזיקים בסוף יום העסקים של ה"מועד הקובע", כפי שיפורט בטבלה שלהלן:

מועד קובע	סוג התשלום ומועד ביצוע התשלום
יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון. באם חלק מתשלום זה יידחה כמפורט בסעיף 2 לשטר הנאמנות, באופן שתשלום זה לא יהווה פרעון סופי של אגרות החוב, המועד הקובע לביצוע תשלום זה יחול ביום 25 בדצמבר 2018.	תשלומי קרן וריבית ביום 31 בדצמבר 2018

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

ככל והחברה תשלם למחזיקי אגרות החוב עד ליום 30.06.2018 (כולל) סך של 40 מיליון ש"ח (לרבות תשלומים בגין הפרשי הצמדה וריבית) ("התנאי לדחייה"), תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או מהמחזיקים, לדחות את מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב ליום 30.06.2019 (להלן: "התשלום הנדחה"). דחיית התשלום כאמור לעיל תהא מותנית בכך שהחברה תפרסם הודעה באתר החברה הייעודי, עד ליום 20.06.2018, על כך שהתקיים התנאי לדחייה או שהתנאי לדחייה יתקיים באופן וודאי. התשלום הנדחה יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

5.2. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של ארבעה אחוזים (4%), אשר תשולם יחד עם תשלומי הקרן של אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה לעיל;

5.3. הריבית שתשלם בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2018 תהא בשיעור של 17.51233% (המשקף שיעור הריבית שבתנאי הנייר שהינה ריבית שנתית בשיעור של 4% שלא שולמה מיום 13.02.2014 ועד ליום התשלום כאמור).

- 5.4. 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, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 5.5. תשלום הקרן והריבית ייעשה בתוספת ל"הפרשי ההצמדה" כהגדרתם וכאמור בסעיף 4 לעיל, ככל שיהיו.
- 5.6. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בפנקס מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 29 לשטר הנאמנות. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 להלן.
- 5.7. מחזיק אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב מאותה סדרה 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.
- 5.8. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס לסדרה הרלוונטית. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 5.9. מכל תשלום בגין אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 5.10. בהקשר זה יצוין כי כלל אגרות החוב יוחזקו באמצעות החברה לרישומים וכי החברה אינה מאפשרת ולא תאפשר החזקה באגרות החוב במישרין (או בכל דרך אחרת) אלא אך ורק באמצעות החברה לרישומים.
- 6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה**
- לעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראה הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד מתוספת ראשונה זו.
- 7. פנקס מחזיקי אגרות החוב**
- לענין פנקס מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד מתוספת ראשונה זו.
- 8. ויתורים; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות**
- לענין ויתורים, פשרות ושינויים בשטר הנאמנות, ראה סעיף 28 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד

מתוספת ראשונה זו.

**9. אסיפות מחזיקי אגרות החוב**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

**10. קבלות כהוכחה**

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

**11. החלפת תעודות אגרות חוב**

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

**12. זכות להעמדה לפירעון מיידי ומימוש שעבודים**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד מתוספת ראשונה זו.

**13. הודעות**

לענין הודעות, ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות ויראו אותם כחלק בלתי נפרד מתוספת ראשונה זו.

\*\*\*

**נספח ה' – העתק דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב**

תל אביב, 17 בנובמבר 2016

לכבוד

**מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בנייה בע"מ**

ג.א.נ.,

הנדון: **תוצאות הצבעה של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')**

**של פרופיט תעשיות בנייה בע"מ**

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מתכבדת בזאת לדווח על תוצאות האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בנייה בע"מ ("החברה"), שהתקיימה ללא התכנסות בפועל ביום 15 בנובמבר 2016.

ההצבעה על הנושאים שעל סדר היום, כפי שפורטו בהודעת זימון האסיפה ובכתב ההצבעה, התבצעה בכתבי הצבעה אשר נשלחו לנאמן עד ליום ג' ה- 15 בנובמבר 2016.

באסיפה זו נכח מנין חוקי והשתתפו בה מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') המחזיקים ב- 50,847,043 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') המהוות שיעור של כ- 68% מהסדרה.

**1. הוחלט בנושאים שעל סדר היום, כדלקמן:**

**1.1. אישור מכירת הנכס בבוקרשט, רומניה** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל של

המשתתפים בהצבעה)

**רקע:**

לפירוט אודות הרקע לאסיפה ראו פירוט בזימון האסיפה וכתב ההצבעה שפורסמו באתר החברה.

**ההחלטה:**

הוחלט לאשר את המכר על פי ההסכם ולאשר לנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטה לרבות חתימה על מסמכים רלוונטיים, והבאת עמדת המחזיקים בפני בית המשפט.

ההחלטה בסעיף 1.1 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שב**נספח א'** להלן, ולעניין זה, רואים את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

**אופן ההצבעה: ההחלטה התקבלה פה אחד כדלקמן:**

סך הכל השתתפו בהצבעה על ההחלטה 50,847,043 קולות המהווים כ- 68% מהסדרה.

כלל הקולות הצביעו בעד.

לא היו מתנגדים ונמנעים.

הואיל וכל הנוכחים המשתתפים בהצבעה הצביעו בעד הצעת ההחלטה שעל סדר היום, קבע הנאמן כי אין צורך בבדיקת קיומם של מחזיקים בעלי עניין מנוגד.

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

**נספח א'  
שיפוי ומימון לפעילות הנציגות, המומחים והנאמן**

המחזיקים מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה הוא או הנציגות לרבות הנציגות עצמה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח איזה מההחלטות שבסעיף 1.1 לעיל ("ההחלטות"); וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטות או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף ההחלטות וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע להחלטות ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון (התחייבויות השיפוי על פי סעיף זה תקרא "התחייבות השיפוי") - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ד). להלן ובתנאי כי:

**1.1 בעדיפות ראשונה - מימון 'התחייבות השיפוי' ("מימון הפעילות והשיפוי") ייעשה על ידי החברה, ככל שתסכים לכך;**

**1.2 בעדיפות שניה -** במקרה שהחברה לא תסכים לשאת ב'מימון הפעילות והשיפוי' ו/או לא תישא בפועל ב'מימון הפעילות והשיפוי', יהיה המימון מתוך כספי תשלום הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך האסיפה;

במקרה כאמור, יהיו הנציגות ובהעדרה הנאמן מוסמכים לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים כאמור ויופקד בידי הנאמן ככרית ל'מימון הפעילות והשיפוי' ("סכום ההפקדה"). הנציגות ובהעדרה הנאמן יהיו רשאים לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידה. הנאמן יעשה מעת לעת שימוש בסכום ההפקדה לכיסוי התחייבות השיפוי.

**1.3 בעדיפות שלישית -** ככל שלדעת הנציגות ובהעדרה לדעת הנאמן לא יהיה ביסכום ההפקדה' כדי לכסות את 'מימון הפעילות והשיפוי', יפקידו המחזיקים בידי הנאמן סכום אותו תקבע הנציגות ובהעדרה הנאמן לכיסוי יתרת סכום מימון הפעילות והשיפוי כאמור;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטות', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנציגות ובהעדרה על ידי הנאמן. לאחר כיסוי 'מימון הפעילות והשיפוי' כאמור (הכולל תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות ותשלום כל הוצאות הנאמן ו/או הנציגות בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו מהחברה, בין על פי הסדר ובין בנקיטת הליכים ובין בדרך



אחרת, להחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נטלו חלק ב'מימון הפעילות', וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

**מובהר** כי ההחלטות, משמען, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטות' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב, בכפוף לאמור בסעיף ד' להלן, כדלהלן:

- א. לשלם את חלקו היחסי ב'מימון הפעילות והשיפוי'; **וכן**
- ב. לשפות את הזכאים לשיפוי, חברי הנציגות והמומחים, על פי חלקו היחסי, כאמור בפתח לנספח א' זה.
- ג. **"חלקו היחסי"** משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שבבעלות כל מחזיק שבגינן הצביע בעד או נגד ה'החלטות' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) ו/או אשר מחויב בהשתתפות בתשלום על פי כל דין (לרבות מכח סעיף קטן ד(ii)). להלן), מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של מחזיקי אגרות החוב אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטות' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) בתוספת החזקותיו של כל מחזיק המחויב בהשתתפות בתשלום על פי כל דין (לרבות מכח סעיף קטן ד(ii)). להלן). מובהר כי חישוב החלק היחסי יעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד האסיפה, וייוותר קבוע אף אם לאחר מועד האסיפה יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי מחזיקים כאמור.
- ד. התחייבות 'מימון הפעילות והשיפוי' כאמור כפופות לתנאים הבאים:
  - (i) ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז תשלומי הריבית ו/או הקרן לכלל המחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטות', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל).
  - (ii) אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטות' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן, הנציגות והמומחים הנ"ל.
  - (iii) אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע מחובתה של החברה לשפות את הזכאים לשיפוי בהתאם לשטר הנאמנות ככל שחובה כאמור קיימת, ואין בהתחייבות לשיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי הוראות שטר הנאמנות, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.
  - (iv) ההוצאות לפי נספח א' זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנציגות ובהעדר נציגות על ידי הנאמן.

(v). השיפוי בגין "תשלום אשר יוטל על הזכאים לשיפוי, הנציגות והמומחים הנ"ל" לפי ה'החלטות', יהיה תשלום אשר יוטל על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) והשיפוי לא יחול במקרים בהם יקבע בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי ו/או הנציגות ו/או היועצים פעלו בזדון, בחוסר תום לב או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

(vi) התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי שטר הנאמנות והדין.

אין באמור בנספח שיפוי זה כדי לפטור את החברה מהתחייבויותיה לשאת בהוצאות הנאמן ו/או לשפוטו ו/או לגרוע מחובתה של החברה לשפות את הזכאים לשיפוי בהתאם לשטר הנאמנות ככל שחובה כאמור קיימת, ואין בהתחייבות לשיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי הוראות שטר הנאמנות, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.

**נספח ו' – העתק מהחוזה שנחתם ביום 30 באוקטובר 2016 על ידי החברה ורניס**

## ח ו ז ה

שנערך ונחתם ברמת גן ב- 30 באוקטובר 2016

### ב י ן

**Ranis Investments Ltd**  
(להלן: "ראניס")

- מצד אחד -

### ל ב י ן

**פרופיט תעשיות בניה בע"מ**  
(להלן: "פרופיט")

- מצד שני -

**הואיל :** ומר דוד ארבל (להלן: "ארבל") רוכש, ביחד עם אחרים, את מלוא הון המניות המונפק של Navigator Group S.R.L, חברה המאוגדת ברומניה, מידי ראניס ו- Navigator Group S.R.L בהתאם לחוזה בין ראניס, ארבל וצדדים נוספים מיום 30.10.2016 (להלן: "חוזה הרכישה");

**והואיל :** וארבל התחייב בחוזה הרכישה, ביחד עם אחרים, כי סך של 300,000 אירו, המהווים את יתרת התמורה בגין המניות הנמכרות והמחאת הלוואות המוכרת, כהגדרת מונחים אלה בחוזה הרכישה, תשולם תוך שישה חודשים ממועד חתימת חוזה הרכישה (להלן: "היתרה");

**והואיל :** ולהבטחת תשלום היתרה על ידו, ביחד עם אחרים, ארבל התחייב בחוזה הרכישה לרשום משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת פרופיט, בנאמנות עבור ראניס, על מלוא זכויותיו בדירה ברח' לוי אשכול 34, תל אביב, הידועה כגוש 7222, חלקה 52, תת חלקה 234 (להלן: "הדירה" ו-"המשכנתא", לפי העניין);

**והואיל :** והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את הסכמותיהם בנוגע להחזקת המשכנתא בנאמנות עבור ראניס, והכל כמפורט בחוזה זה להלן;

### לפיכך הוסכם בין הצדדים, כדלהלן:

#### 1. רישום המשכנתא בנאמנות לטובת ראניס

- 1.1 פרופיט תחזיק בנאמנות לטובת ראניס את המשכנתא, באופן שכל הזכויות הנובעות מהדירה, מהמשכנתא ומימושה ופירותיה יהיו שייכים באופן בלעדי ומוחלט לראניס.
- 1.2 במסגרת החזקתה בנאמנות את המשכנתא עבור ראניס, תפעל פרופיט בהתאם להוראותיה והנחיותיה של ראניס. לרבות בכל הקשור למימוש המשכנתא. למען הסר ספק, פרופיט לא תהיה זכאית לאילו מהזכויות אשר ינבעו מהמשכנתא, וכל הזכויות כאמור יהיו שייכות באופן בלעדי לראניס.
- 1.3 פרופיט מתחייבת כי כל תקבול ו/או תשלום ו/או זכות כלשהי אשר פרופיט תקבל עקב מימוש המשכנתא, יועברו באופן מיידי לידי ראניס.

  
Ranis Investments Limited

76\509

1.4. פרופיט מתחייבת שלא להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן את המשכנתא ו/או להעניק זכות כלשהי לצד שלישי בקשר עם המשכנתא כאמור, אלא בהתאם להוראות בכתב של ראניס.

1.5. מוסכם כי הוצאות מימוש המשכנתא יחולו על ראניס. ראניס תשפה את פרופיט בגין כל תשלום ו/או הוצאה אשר תחול על פרופיט כתוצאה מהחזקתה בנאמנות את המשכנתא ומימושה, לפי הצורך.

## 2. שונות

2.1. למונחים שלא הוגדרו מפורשות בחוזה זה, תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה הרכישה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות חוזה הרכישה, תגברנה הוראות חוזה זה.

2.2. על חוזה זה יחול הדין הישראלי בלבד, והוא יפורש בהתאם להוראות דין זה בלבד, וכל הצדדים מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר כי סמכות השיפוט בכל דבר וענין הקשורים בהסכם זה נתונה לערכאות המוסמכות בתל אביב – יפו בלבד, ואף ערכאה בעיר אחרת ו/או במידה אחרת לא תהיה בעלת סמכות לדון בעניין העולה מכח חוזה זה, קשור בו או נוגע לו.

2.3. כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה לא יהיה להם תוקף ויחשבו כמי שלא נעשו אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים. הסכמה בעל פה בדבר ביטול הוראת סעיף זה לא תהיה תקפה.

2.4. חוזה זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין הצדדים לגבי הנושאים הנדונים בו ומחליף ומבטל כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, מזכר עקרונות, הצעה, מפרט, סיכום דיון, מכתב כוונה והתחייבות בין בכתב ובין בעל פה, ששררו או הוחלפו בנושאים האמורים בין הצדדים קודם חתימתו של חוזה זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

פרופיט תעשיות בניה בע"מ

Ranis Investments Limited

Ranis Investments Ltd