

**RESTRUCTURING PLAN**

*(akkoord)*

proposed by

**PLAZA CENTERS N.V.**

a public company incorporated in the Netherlands,  
registered with the Dutch Chamber of Commerce, no. 33248324 (the “**Company**”)

in accordance with Article 252 of the Dutch Bankruptcy Code

to

The holders of unsecured Israeli Series A Notes issued by the Company

The holders of unsecured Israeli Series B Notes issued by the Company

The holders of unsecured Polish Bonds issued by the Company

All other unsecured non-preferred creditors of the Company

**This Plan becomes effective on the Effective Date**

## TABLE OF CONTENTS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. EXPLANATORY STATEMENT TO THE PLAN .....</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1. The Company .....  | 3         |
| 1.2. Background of the Plan .....                                 | 3         |
| 1.3. Purpose and Summary of the Plan .....                        | 4         |
| <b>2. DEFINED TERMS AND INTERPRETATION .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1. Defined Terms .....  | 5         |
| 2.2. Rules of Interpretation and Annexes .....                    | 17        |
| <b>3. TERMS OF THE PLAN .....</b>                                 | <b>17</b> |
| 3.1. Terms Applicable to Noteholders.....                         | 17        |
| 3.2. Capital Injection and Issuance of Shares to Noteholders..... | 23        |
| 3.3. Terms Applicable to Guarantee Creditors .....                | 25        |
| 3.4. Terms Applicable to Other Creditors .....                    | 25        |
| 3.5. Terms Applicable to all Plan Creditors .....                 | 25        |
| 3.6. Miscellaneous .....  | 29        |

### Annexes

|       |   |  |
|-------|---|--|
| Annex | 1 | Example calculation Coverage Ratio   |
| Annex | 2 | Revised Payment Schedule of Notes  |
| Annex | 3 | Series A Notes (original Hebrew execution version and English translation) |
| Annex | 4 | Series B Notes (original Hebrew execution version and English translation) |
| Annex | 5 | Polish Bond Terms  |
| Annex | 6 | Israeli Mutual Waiver of Claims (Hebrew version and English translation)   |

## **1. EXPLANATORY STATEMENT TO THE PLAN**

### **1.1. The Company**

- 1.1.1. The Company ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) is a leading emerging markets developer of shopping and entertainment centres in central and eastern Europe. It focuses on constructing new shopping and entertainment centres and, where there is significant redevelopment potential, redeveloping existing centres in capital cities and important regional centres. The Company's shares are admitted to the premium listing segment of the Official List of the UK Listing Authority and to trading on the main market for listed securities of the London Stock Exchange plc and, as of 19 October 2007, on the Warsaw Stock Exchange (LSE:"PLAZ", WSE:"PLZ/PLAZACNTR"). The Company is an indirect subsidiary of Elbit Imaging Ltd., an Israeli public company whose shares are traded on both the Tel Aviv Stock Exchange in Israel and on the NASDAQ Global Market in the United States.

### **1.2. Background of the Plan**

- 1.2.1. The Company has been faced with challenging market conditions for some years. Adverse market conditions have primarily been caused by the underlying economic situation in many of the countries in which the Company operates, combined with the lack of transactional liquidity in the investment markets for assets such as those owned by the Company and the on-going lack of traditional bank financing available to real estate developers and investors.
- 1.2.2. Although the Company's management team has made considerable progress in re-positioning the Company's business model to ensure that it is focused on the deleveraging of its balance sheet and the recycling of capital, primarily through the disposal of its non-core assets, the Company has not been able to complete these transactions within a timeframe that will enable it to meet its short term obligations towards Bondholders (as defined herein). As a result, the Company is faced with significant liquidity problems.
- 1.2.3. Notwithstanding the liquidity issues, the Company continues to have a strong balance sheet, with a significant positive current net asset value, and owns assets and development opportunities that offer significant potential to deliver returns over the medium to long term.
- 1.2.4. Accordingly, the Company believes that, on a going concern basis, it retains substantial value for its stakeholders and will be able to repay its creditors in full, while the Company is certain that a forced liquidation would cause creditors and shareholders to incur significant losses.

### **1.3. Purpose and Summary of the Plan**

- 1.3.1. The Plan is addressed to, and only binds the ordinary unsecured creditors of the Company.
- 1.3.2. The purpose of the Plan is to provide the Company with the ability to preserve value for its creditors by giving it time to resolve its liquidity situation and thereby avoiding a liquidation scenario. This will primarily be achieved through a deferral of payment obligations. Apart from the proposed payment deferral, the terms of the Plan do not require Noteholders to take a loss on the par value of their outstanding exposures.
- 1.3.3. Under the proposed terms of the Plan the principal payments under the Notes will be deferred by a period of 1 – 4,5 years, depending on the circumstances, as set forth in section 3.1 below.
- 1.3.4. The Company shall use a certain portion (at least 75%, subject to adjustments) of the Net Cash Flow that it receives from Dispositions of Real Estate Assets or new financings (including re-financing) in certain events to make early prepayments on the Notes and will be entitled to make further or other early prepayments on the Notes at any time without incurring a penalty.
- 1.3.5. As compensation for the deferral the Noteholders will receive an additional 1.5% annual interest payable on the Notes. In addition, they will receive Company shares representing effectively ca. 13.21% of the outstanding share capital and the voting rights in the Company (post such issuance and post Capital Injection).
- 1.3.6. Under the proposed terms of the Plan, Guarantee Claims (as defined below) will be deferred for a period of four years and will only be enforceable after the collateral granted as security for the underlying loan has been realized. The amount of the Guarantee Claim will be reduced to the extent that the collateral is sold at a price below 90% of the fair market value as determined by a reputable appraiser. It is expected that creditors of Guarantee Claims will effectively be repaid in full with priority from the proceeds of the collateral provided for the underlying loans.
- 1.3.7. Claims of all other ordinary unsecured creditors will be deferred for a period of four years.
- 1.3.8. In order to further strengthen the position of the creditors, the Company shall raise additional capital in the amount of approximately EUR 20 million by means of a rights issue.

- 1.3.9. The Plan includes "negative pledge", "no new Financial Indebtedness" and "Coverage Ratio" covenants (subject to certain exceptions) in favour of all creditors bound by this Plan and certain limitations on "Distributions" (including dividends). In addition, the Plan includes certain financial covenants with respect to the realization of certain Real Estate Assets of the Group and with respect to the purchase and development of Real Estate Assets.
- 1.3.10. The Plan includes a mutual "waiver from claims" provision, in favour of the Company, the shareholders of the Company, and their respective directors and officers, the Noteholders and the Israeli Trustees, and other affiliated parties, as detailed below.
- 1.3.11. The Company is confident that, upon implementation of the Plan, the long term viability of the Company will be secured and the Company will be able to repay its creditors in full in accordance with the terms of the Plan.

## **2. DEFINED TERMS AND INTERPRETATION**

### **2.1. Defined Terms**

- 2.1.1. In this Plan, the following words and expressions have, unless the context otherwise requires, the meanings set out below:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Additional Capital Injection</b> | A capital injection into the Company after the Amendment Date either against issuance of Shares or in the form of Subordinated Debt, in an accumulated amount of at least EUR 20 million, which is in addition to and beyond the Capital Injection. |
| <b>Additional Israeli Notes</b>     | The additional Israeli Notes issued to Israeli Noteholders in satisfaction of unpaid interest accrued on the Israeli Notes until 31 December 2013 in accordance with clause 3.1.4.  |
| <b>Additional Shares</b>            | The additional Shares to be issued to the Israeli Trustees in accordance with section 3.2.  |
| <b>Amendment Date</b>               | The Amendment Date is the date on which the amendment of the Original Terms of the Notes enters into effect as set by the Company in accordance with section 3.1.16. It is hereby clarified that in any event the Amendment Date will occur after   |

the Effective Date as defined below.

**Annex**

An annex to this Plan.

**Asset Value**

The value of the Company's rights in all assets held directly by the Company or indirectly through Subsidiaries or affiliated companies (in such case, the value of the relevant asset shall be multiplied by the effective holding percentage of the Company in the Subsidiary or the affiliated company which holds the relevant asset, as the case may be), all of which in accordance with the most up-to-date valuations as available to the Company on the date of determination of the Asset Value, and if and to the extent at such date, in the opinion of the Company's management, a devaluation occurs (with respect to the up-to-date valuation) with regard to any such asset, the value of the asset will be updated accordingly. For the purpose of calculating the Asset Value, the value of the Casa Radio project in Romania (a mixed use retail, leisure and office project comprising GBA 555,000 sqm including parking spaces) shall be: (i) EUR 50 million; or (ii) the fire sale value appraised on a distressed basis, in the event that: (a) an investor or a partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the economic interest in the Casa Radio project or (b) a binding arrangement is reached with the relevant Romanian authorities with respect to the timetable for executing the Casa Radio project or an agreement is reached on the extension of the term of the lease of the land that is used for the Casa Radio project or (c) the Group has entered into a debt finance agreement for the project in an amount of no less than EUR 25 million; or (iii) the value based on an up-to-date valuation on a non-distressed basis in the event that nine (9) months have lapsed since an investor or a partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the economic interest in the Casa Radio project or the Group has entered into a debt finance agreement for the project in an amount of no less than EUR 25 million.

The Asset Value as defined above is only relevant for the purpose of calculating the Coverage Ratio.

**Business Day**

A day which is a business day on which banks conduct regular operations in the Netherlands, Israel and Poland.

**Capital Injection**

A capital injection into the Company of at least EUR 20 million minus the aggregate nominal value of the Noteholder Shares and the Additional Shares, by means of a rights issue.

**Cash Reserve**

The aggregate balance of all cash and cash equivalents (that may be included in the Company's consolidated financial statements under the items cash and cash equivalents and under the items short term deposits, financial assets held for trading or long term deposits of the Group ("additional Cash Value", provided that such Additional Cash Value can be converted into cash immediately and without limitation on its use by the Group).

**Commencement Date**

18 November 2013, being the date on which the preliminary suspension of payment proceedings of the Company commenced.

**Company**

Plaza Centers N.V.

**Coverage Ratio**

Is equal to  $(A) - (B) / (D) \times 100\%$ , where (A) is equal to the Asset Value plus the cash and cash equivalents; (B) is equal to the liabilities of the Group owed to banks that are secured by an Encumbrance over any rights or assets of the Group or structurally or otherwise rank in priority ahead of the Plan Claims; and (D) is equal to the aggregate amount of remaining Plan Claims plus all other liabilities of the Group that rank pari passu with the Plan Claims and that are not Subordinated Debt. An example of the calculation of the Coverage Ratio is attached as **Annex 1**.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>DBC</b>                 | The Dutch Bankruptcy Code ( <i>Faillissementswet</i> ).   |
| <b>Deferred Debt Ratio</b> | Series A – 21.23%, Series B – 70.44%, Polish Bonds – 8.33%.<br>In the event, that the one of series of Notes has been repaid in full prior to the full repayment of the other series of Notes, then as of such date, the Deferred Debt Ratio, shall be divided pro-rata between the remaining series of Notes based on the aforesaid ratios.                                |
| <b>Disposition</b>         | Sale, lease, assignment, grant, transfer, encumbrance or any other disposal of assets, rights, property, or any part thereof.   |
| <b>Distribution</b>        | A distribution of dividend to the Company's shareholders and/or any other dividend-like distribution to the Company's shareholders, including share repurchase.   |
| <b>Effective Date</b>      | The date on which the Plan becomes effective and binding on all Plan Creditors, being the date on which the confirmation decision ( <i>homologatiebeslissing</i> ) of the Amsterdam District Court becomes irrevocable ( <i>in kracht van gewijsde gegaan</i> );  |
| <b>Elbit</b>               | Elbit Ultrasound (Luxembourg) B.V./S.à.r.l. together with Elbit Imaging Ltd.  |
| <b>Encumbrance</b>         | Any pledge, charge, assignment by way of pledge or any other form of security.  |
| <b>Examination Date</b>    | The date of approval of the Company's consolidated audited annual financial statements or its consolidated reviewed quarterly financial statements, as the case may be.   |
| <b>Exercise Event</b>      | Any of the following events: (i) a Disposition of a Real Estate Asset of the Company or a Subsidiary, (ii) the incurrence of any new Financial Indebtedness by the Company or a Subsidiary but excluding new Financial Indebtedness incurred for the purpose of purchase of, investment in or development of a Real Estate Asset, or (iii) the refinancing of a Real Estate |



Asset, but excluding a refinancing for the purpose of an investment in or the development of a Real Estate Asset.

**Financial Indebtedness**

A debt that is owed to a financial creditor of the Company or a Subsidiary, including debts owed under guarantees that have been granted and/or which the Company and/or a Subsidiary will grant, but excluding:

- (i) guarantees and/or undertakings granted in connection with completion and performance of a project regarding the construction or development of a Real Estate Asset (cost overrun guarantees);
- (ii) guarantees granted in the ordinary course of business in a cumulative amount which shall not exceed EUR 200,000-;
- (iii) loans granted directly to the Company by one or more of its shareholders, provided that: (a) the interest rate of the loan is not higher than the lowest interest rate due under the Notes, (b) in the event the loan is not repaid within a period of six (6) months, it shall become Subordinated Debt; and (c) the lenders are not permitted to call for an immediate repayment of the loan or to demand the Company's liquidation in connection with such loan; and
- (iv) Subordinated Debt.

**First Interest Payment Date**

The date after 12 calendar days have lapsed from the First Record Date or such other the date as the Tel Aviv Stock Exchange may determine.

**First Record Date**

The first Trading Day following the day on which the Noteholder Shares and the Additional Israeli Notes have been issued.

**Group**

The Company together with all Subsidiaries.

**Guarantee Claim**

Any claim of a Plan Creditor against the Company guaranteeing or otherwise securing one or more claims that

such Plan Creditor has against a Subsidiary or third party.

**Guarantee Creditor**

A Plan Creditor with a Guarantee Claim.

**Israeli Noteholders**

Series A Noteholders and Series B Noteholders.

**Israeli Notes**

Series A Notes and Series B Notes.

**Israeli Trustees**

The Series A Trustee and the Series B Trustee jointly.

**Koregaon Park Project**

The project known as Koregaon Park Plaza located in Pune, India.

**London Stock Exchange**

London Stock Exchange, plc.

**LTC Ratio**

The amount of the loan used to finance the relevant project, divided by the cost of the project as estimated on the date of the granting of the loan, multiplied by 100% ("loan to cost"). For the purpose of calculating the LTC Ratio, the "cost of the project" shall include the construction cost of the project, including the entire construction, planning, and development costs, as well as the cost of the land.

**Majority**

Any of the Plan Creditors whose remaining Plan Claims aggregate more than 67% of the total Plan Claims held by the Plan Creditors that have voted at a particular meeting convened for the purpose of voting on a particular matter.

**Minimum Cash Reserve**

Shall mean:

- (i) the amount estimated by the Company's management required to pay all administrative and general expenses and interest payments to the Noteholders falling due in the following six (6) months, minus sums of proceeds from transactions that have already been signed (by the Company or a Subsidiary) and closed and that to the expectation of the Company's

management have a high probability of being received during the following six (6) months; or

- (ii) in the event an Additional Capital Injection has occurred: an amount calculated in accordance with sub-section (i) above whereby the aforesaid period of six (6) months is reduced to three (3) months.

After repayment or prepayment of an aggregate amount of at least NIS 434,000,000<sup>1</sup> of the principal of the Notes, excluding linkage differentials, the Minimum Cash Reserve as calculated under sub-sections (i) or (ii) above (as applicable) shall be reduced by 50%.

**Minimum Coverage Ratio**

A Coverage Ratio equal to (i) 118%, or (ii) 115% in the event that an Additional Capital Injection occurs or (iii) 120% in the event any of the following circumstances occur in relation to the Casa Radio project: (a) a third party investor or partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the interest in the Casa Radio project; or (b) a binding arrangement with the relevant Romanian authorities has been reached with respect to the timetable for executing the Casa Radio project, or an agreement has been reached on the extension of the lease period for the land that is used for the Casa Radio project; or (c) the Company has entered into a debt finance agreement for the project in amount of at least EUR 25 million.

**Minimum LTC Ratio**

The minimum LTC Ratio shall be:

- (i) 50% or,
- (ii) 40% in the event that a partner enters, directly or indirectly, the relevant existing project against a cash or cash equivalent investment (but excluding against offsetting debt) and is entitled, directly or indirectly, to at least 20% of the rights in the project.

---

<sup>1</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the NIS on the repayment date.

|   |  |
|---|--|
| <b>Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls</b> | The amount equal to the value of the Unsold Shopping Malls based on the most recent valuation in the Company's possession minus the balance of the Financial Indebtedness of the Subsidiaries holding (the rights to) the relevant Unsold Shopping Malls. In the event of a sale of part of the rights in one of the said malls, then the value of the unsold rights in the said mall shall be added to the Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls, for the purpose of calculating the Coverage Ratio.   |
| <b>Net Cash Flow</b>                                | The net proceeds in cash actually received by the Company, as the result of an Exercise Event that occurred after 15 May 2014. For the avoidance of doubt: net proceeds means the proceeds actually received by the Company, after deducting: (1) the full debt amount that has to be repaid to banks as a result of the Exercise Event, (2) the full debt amounts repaid to the banks in case of a refinancing, (3) in case the relevant Exercise Event occurred in a Subsidiary – the sums required for repaying the existing undertakings towards the creditors of that Subsidiary due to such Exercise Event; and (4) all direct expenses related to the asset, such as fees, and direct sale expenses to third parties, brokerage expenses, loan expenses and tax expenses (as the case may be) but excluding overhead and costs of the Group's officers and employees. |
| <b>NIS</b>  | New Israeli Shekel.  |
| <b>Noteholder Shares</b>                            | The Shares issued to the Noteholders in accordance with clause 3.2.  |
| <b>Noteholders</b>                                  | Series A Noteholders, Series B Noteholders and Polish Noteholders.   |
| <b>Notes</b>  | The Series A Notes, the Series B Notes and the Polish Bonds, jointly;  |
| <b>Original Terms of the</b>                        | The original terms and conditions of the Series A Trust Deed,  |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Notes</b>                          | the Series B Trust Deed, and the Polish Bond Terms as those applied before being amended and restated pursuant to this Plan.  |
| <b>Other Claims</b>                   | All unsecured non-preferred claims against the Company other than claims arising out of Notes or Guarantee Claims.  |
| <b>Other Creditors</b>                | All creditors with Other Claims.  |
| <b>Outstanding Notes Debt</b>         | The Unpaid Principal Balance of the Notes plus the accrued and unpaid interest due pursuant to the terms of the Notes outstanding at any relevant time in respect of the Notes.   |
| <b>Plan</b>                           | This restructuring plan ( <i>akkoord</i> ) including all Annexes.   |
| <b>Plan Claims</b>                    | All unsecured non-preferred claims against the Company that are subject to this Plan pursuant to Article 273 DBC.   |
| <b>Plan Creditors</b>                 | All creditors with Plan Claims.   |
| <b>Polish Bond Terms</b>              | The original terms and conditions of the series A bonds with a nominal value of PLN 100,000 per bond and total nominal value of PLN 60,000,000 issued by the Company on 16 November 2010 under Polish law with ISIN: NL0009524107, as set forth in the offering memorandum dated 16 November 2010, and subsequently amended and restated pursuant to this Plan. |
| <b>Polish Bonds</b>                   | All notes issued and outstanding pursuant to the Polish Bond Terms.   |
| <b>Polish Bonds Deferred Interest</b> | The interest accrued and not yet paid for the principal of the Polish Bonds until December 31, 2013. As per December 31, 2013, the Polish Bonds Deferred Interest amounts to PLN 2,764,997, which amounts to EUR 665,574.71 using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank.                        |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Polish Noteholders</b>         | Plan Creditors that are holders of Polish Bonds;  |
| <b>Real Estate Asset</b>          | Rights in lands or in real estate projects of various types (such as: residential, malls and mixed-use projects of commercial and residential property) as well as rights in an entity holding any of the aforesaid assets.   |
| <b>Series A Deferred Interest</b> | The interest accrued and not yet paid on the principal of the Series A Notes until December 31, 2013, linked to the Israeli consumer index pursuant to the Series A Trust Deed. As per December 31, 2013, the Series A Deferred Interest amounts to NIS 6,652,927, which amounts to EUR 1,389,500.21, using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank.  |
| <b>Series A Noteholders</b>       | Holders of Series A Notes.  |
| <b>Series A Notes</b>             | All notes issued and outstanding pursuant to the Series A Trust Deed;   |
| <b>Series A Trust Deed</b>        | The Trust Deed dated 4 July 2007 by and between the Company and Hermetic Trust (1975) Ltd. as trustee to the Series A Noteholders, as amended by Amendments No. 1 and 2. to that Trust Deed dated 31 January 2008 and March 10, 2014, respectively as subsequently amended and restated pursuant to this Plan.  |
| <b>Series A Trustee</b>           | Hermetic Trust (1975) Ltd.  |
| <b>Series B Deferred Interest</b> | The interest accrued and not yet paid on the principal of the Series B Notes until December 31, 2013, linked to the Israeli consumer index pursuant to the Series B Trust Deed. As per December 31, 2013, the Series B Deferred Interest amounts to NIS 16,055,758, which amounts to EUR 3,353,332.92, using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Series B Noteholders</b>              | Holders of Series B Notes.  |
| <b>Series B Notes</b>                    | All notes issued and outstanding pursuant to the Series B Trust Deed;   |
| <b>Series B Trust Deed</b>               | The trust deed dated 31 January 2008 by and between the Company and Reznik Paz Nevo Trust Ltd. as trustee as amended by Amendment No. 1 to that trust deed dated 17 February 2008, and March 10, 2014, as subsequently amended and restated pursuant to this Plan.  |
| <b>Series B Trustee</b>                  | Reznik Paz Nevo Trust Ltd.  |
| <b>Shares</b>                            | Ordinary shares in the Company of EUR 0.01 par value each.  |
| <b>Shopping Malls</b>                    | The four shopping malls (directly or indirectly) held by Subsidiaries of the Company known as Torun Plaza and Suwalki Plaza located in Poland, Kragujevac Plaza in Serbia, and Riga Plaza in Latvia.  |
| <b>Subordinated Debt</b>                 | Means debt that is subordinated to the Plan Claims. Debt shall be considered to be subordinated to the Plan Claims if such debt may not be repaid, before the Plan Claims have been satisfied in full, and shall also be a subordinated debt in case of liquidation.                                      |
| <b>Subsidiary</b>                        | All corporations, limited liability companies, partnerships, joint ventures, joint stock companies and other entities in which the Company holds, directly or indirectly, at least 50% of the capital or the rights (as the case may be) or an entity controlled, directly or indirectly, by the Company. |
| <b>Suspension of Payment Proceedings</b> | The preliminary suspension of payment proceedings ( <i>voorlopige surseance van betaling</i> ) applicable to the Company.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>TASE</b>   | Tel Aviv Stock Exchange Ltd.   |
| <b>Terms of the Notes</b>                             | The terms and conditions set forth in the Series A Trust Deed, the Series B Trust Deed and the Polish Bond Terms.  |
| <b>Trading Day</b>                                    | A day on which trading occurs on the TASE.   |
| <b>Trust Deeds</b>                                    | The Series A Trust Deed and the Series B Trust Deed.   |
| <b>Unpaid Principal Balance of the Notes</b>          | The Unpaid Principal Balance of the Series A Notes, the Unpaid Principal Balance of the Series B Notes, and the Unpaid Principal of the Polish Bonds, jointly, all expressed in euro's using the exchange rate as published by the European Central Bank at the relevant time. As of December 31, 2013, the aggregate Unpaid Principal Balance of the Notes amounts to EUR 205,804,336.91, using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank.  |
| <b>Unpaid Principal Balance of the Polish Bonds</b>   | The outstanding balance, as it may be from time to time, of the nominal value of the unpaid Polish Bonds plus, for the purpose of this definition, the Polish Bonds Deferred Interest. As of December 31, 2013, this balance amounts to PLN 62,764,997 (including the Polish Bonds Deferred Interest) which amounts to EUR 15.108.441,13 using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank.  |
| <b>Unpaid Principal Balance of the Series A Notes</b> | The outstanding balance, as it may be from time to time, of the nominal value of the unpaid Series A Notes (which as of January 1, 2014 will also include the Series A Deferred Interest), all of which is linked to the Israeli consumer index as set forth in the Series A Trust Deed. As of December 31, 2013, this balance amounts to NIS 302,338,505 (including the Series A Deferred Interest), which amounts to EUR 63,145,051.17, using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank. |



**2.2. Unpaid Principal Balance of the Series B Notes** The outstanding balance, as it may be from time to time, of the nominal value of the unpaid Series B Notes (which as of January 1, 2014 will also include the Series B Deferred Interest), all of which is linked to the Israeli consumer index as set forth in the Series B Trust Deed. As of December 31, 2013, this balance amounts to NIS 610,713,444 (including the Series B Deferred Interest), which amounts to EUR 127,550,844.61, using the exchange rate per close of business on 31 December 2013 as published by the European Central Bank.

**Unsold Shopping Malls** The remaining (rights in any) Shopping Malls at any time (or any part thereof) that have not yet been sold.

## **Rules of Interpretation and Annexes**

2.2.1. For purposes of this Plan, unless otherwise provided herein:

- (i) whenever from the context it is appropriate, each term, whether stated in the singular or the plural, will include both the singular and the plural;
- (ii) the Annexes form a binding and integral part of this Plan and any reference to this Plan shall include a reference to the Annexes.

## **3. TERMS OF THE PLAN**

### **3.1. Terms Applicable to Noteholders**

As of the Amendment Date the Original Terms of the Notes shall be amended as follows:

#### Deferral of principal payments

3.1.1. Each principal payment under the Notes due in the years 2013, 2014 and 2015 pursuant to the Original Terms of the Notes shall be deferred by exactly four and a half (4,5) years and each principal payment due pursuant to the Original Terms of the Notes in subsequent years (i.e., 2016 and 2017) will be deferred by exactly one (1) year.

3.1.2. In the event that the Company does not succeed in prepaying an aggregate amount of at least NIS 434,000,000<sup>2</sup> of the principal of the Notes, excluding linkage differentials within a period of two years from the Amendment Date or before 1 December 2016 (whichever is earlier), then

---

<sup>2</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the NIS on the repayment date.

all principal payments under the Notes deferred in accordance with clause 3.1.1. above, shall be advanced by one (1) year (i.e., shall become due one (1) year earlier).

- 3.1.3. The revised payment schedules under the Notes are attached as **Annex 2**.

Interest payments

- 3.1.4. All unpaid interest accrued on the Israeli Notes until and including 31 December 2013 shall be paid by the Company by issuing shortly following the Amendment Date such additional number of Series A Notes to the Series A Noteholders and such additional number of Series B Notes to the Series B Noteholders (Additional Israeli Notes) that the total notional amount of the Additional Israeli Notes increased with the linkage differential accrued until and including December 31, 2013, is at least equal to the amount of unpaid interest accrued until and including 31 December 2013. The Additional Israeli Notes shall be issued in satisfaction of the unpaid interest accrued until said date for no further consideration.
- 3.1.5. All unpaid interest accrued on the Polish Bonds until and including 31 December 2013 shall be paid on the earlier of (i) the early redemption date, (ii) the call option redemption date or (iii) the redemption date as defined in the Polish Bond Terms together with all annually compounded interest calculated as from the Amendment Date with the same interest periods and rates as applicable to the principal due under the Polish Bonds.
- 3.1.6. On the First Interest Payment Date, the Company shall make an interest payment to the Noteholders in an amount that is equal to the higher of: (i) EUR 11.6 million, or (ii) the accrued and unpaid interest on the Notes as of January 1 2014 until the last day prior to the First Interest Payment Date. If the amount of EUR 11.6 million is the higher, then this amount will be divided among and paid to the Noteholders as follows: Series A – EUR 2.50 million, Series B – EUR 8.17 million, Polish Bonds – EUR 0.93 million. These amounts shall first be applied towards payment of unpaid interest accrued on the Notes as of 1 January 2014 until the First Interest Payment Date. Any remainder shall be an advance on and be set-off against future interest payments.
- 3.1.7. The amount to be paid to the Israeli Noteholders in accordance with section 3.1.6 above, shall be deposited in a trust account or with a nominee company prior to the Amendment Date as stipulated in the Trust Deeds.
- 3.1.8. All interest accrued on the Notes after the First Interest Payment Date shall be paid on the ordinary (bi-annual) interest payment dates in accordance with the Terms of the Notes.

Interest rate

- 3.1.9. Effective from 1 January 2014, the interest rate applicable to the Notes shall increase by 1.5% per annum.

Discretionary Early Prepayments of the Notes

- 3.1.10. The Company shall be allowed to make early prepayments on any part of the Outstanding Notes Debt without any penalty becoming due.

Mandatory Early Prepayment of the Notes

*(I) Calculating the Mandatory Prepayment Amount*

- 3.1.11. Upon the Occurrence of an Exercise Event as a result of which a positive Net Cash Flow is generated, the Company shall make an early prepayment of the Outstanding Notes Debt, in a total amount that is equal to the Mandatory Prepayment Amount (as defined below), which will include the following amounts and be calculated as follows:

- (a) "Interest Prepayment Amount" - the amount of interest on the Unpaid Principal Balance of the Notes that has accrued in the given interest period (until the early repayment date) but has not yet fallen due, plus any applicable linkage differentials on such interest; and
- (b) "Principal Prepayment Amount" - 75% of the Balance of the Net Cash Flow (as defined below).

However, in the event an Additional Capital Injection occurs and 50% or 60% of the Unpaid Principal Balance of the Notes outstanding on the Amendment Date has already been repaid<sup>3</sup>, the aforesaid 75% ratio will be decreased to 60% or 50%, respectively.

The Interest Prepayment Amount and the Principal Prepayment Amount, are hereinafter collectively referred to as the: "**Mandatory Prepayment Amount**".

*(II) Balance of the Net Cash Flow*

"Balance of the Net Cash Flow" shall mean: the balance (if any) of the Net Cash Flow generated as a result of an Exercise Event, after deducting: (1) 100% (or less, at the Company's discretion) of the Interest Prepayment Amount - in case the Exercise Event is related to the Shopping Malls; or (2) 50% (or less, at the Company's discretion) of

---

<sup>3</sup> Excluding repayment of Notes which were sold by a Subsidiary following the Amendment Date.

the Interest Prepayment Amount in case the Exercise Event is unrelated to the Shopping Malls, provided, that such balance is positive.

(III) *The Use of the Amounts under the Mandatory Early Prepayment*

The Interest Prepayment Amount shall be used for the prepayment of interest that has accrued on the Notes in the given interest period but not yet fallen due.

The Principal Prepayment Amount shall be used for the prepayment of the Unpaid Principal Balance of the Notes to be allocated among the Noteholders in proportion to the Deferred Debt Ratio, and shall be applied towards repayment of the first principal payments falling due in accordance with the Terms of the Notes.

(IV) *Minimum Prepayment Amount*

Any early prepayment under this section 3.1.11 shall be made only in case the Mandatory Prepayment Amount is higher than EUR 2 million. In the event, the Mandatory Prepayment Amount is not higher than EUR 2 million ("**Minimum Amount**") it will be paid together with a future Mandatory Early Prepayment if and when the sum exceeds the Minimum Amount.

(V) *Timing of Mandatory Early Prepayment*

Mandatory Early Prepayment shall be performed, if required, within a calendar quarter following the date on which Company has received the Net Cash Flow, and no more than once in each calendar quarter.

Notwithstanding the aforesaid, in case the receipt of Net Cash Flow triggering the Early Mandatory Prepayment provisions in this section 3.1.11 occurs during the period that begins on May 15, 2014 and ends on the Amendment Date, then such Early Prepayment shall be made on the First Interest Payment Date.

(VI) *Receipt of Net Cash Flow by a Subsidiary*

In the event that the Net Cash Flow from the relevant Exercise Event is received by a Subsidiary, the Company will perform any action reasonably required in order to procure that the Net Cash Flow is transferred from the relevant Subsidiary to the Company no later than 14 days following receipt of the proceeds by the Subsidiary, unless such transfer is not possible within the said timeframe due to legal and/or other regulatory limitations or due to other limitations which are not under the Company's or the Subsidiary's control. In case such limitations exist, the Company shall act to remove the relevant limitations and transfer the relevant Net Cash Flow to the

Company on the date on which such limitation is removed and during that period the Subsidiary will not use the relevant Net Cash Flow and this amount will be deposited in solid bank deposit. Sums which were not transferred from the relevant Subsidiary to the Company within 14 days following receipt of the proceeds by the Subsidiary, due to limitations which are not under the Company's or the Subsidiary's control, shall only be used, once transferred to the Company, for repayment of principal.

- (VII) Mandatory Early Prepayment of the Outstanding Notes Debt under this section 3.1.11 shall not be made by way of purchase of the Notes.
- (VIII) Notwithstanding the aforesaid, the Mandatory Early Prepayment obligation shall not apply to any proceeds from Koregaon Park Project.

#### Restrictions on Issuance of Additional Notes

- 3.1.12. The Company undertakes not to issue any additional Notes other than as expressly provided for in this Plan.

#### Issuance of additional Securities

- 3.1.13. Subject to the terms of this Plan and the Terms of the Notes, the Company shall be entitled to issue, at any point in time, without the need to obtain any approval of the Noteholders or the Israeli Trustees, other notes or other series of notes or other securities of any kind or type whatsoever, and on such terms as the Company shall deem fit.

#### Restrictions on Amendments to the Terms of the Notes

- 3.1.14. The Company shall not be entitled to amend the Terms of the Notes, with the exception of purely technical changes, unless such amendment is approved under the terms of the relevant series and the applicable law and the Company also obtains the approval of the Noteholders of all other series of notes issued by the Company by ordinary majority.

#### Amendment of the Original Terms of the Notes

- 3.1.15. The amendment of the Original Terms of the Notes shall enter into effect on The Amendment Date. Before the amendment of the Original Terms of the Notes pursuant to this Plan becomes effective, the Company shall do all that is necessary to procure that by no later than 30 November 2014:

- (i) a Capital Injection has occurred;
- (ii) the Shares of the Company have been listed on the Tel Aviv Stock Exchange;

- (iii) a pre-ruling from the Israeli tax authority is received on the tax implications for the Israeli Note Holders resulting from the amendment of the Original Terms of the Notes.
- (iv) the Israeli Trustees have received signed undertakings from the Subsidiaries as set forth in section 3.5.14 below<sup>4</sup>.
- (v) the amount of interest to be paid to the Israeli Noteholders on the First Interest Payment Date pursuant to section 3.1.6 of this Plan, has been deposited in a Trust Account or with the Nominee Company as defined and stipulated in the Trust Deeds;
- (vi) an amount of NIS 25,000 has been deposited with each of the Israeli Trustees as required under section 4c of the Trust Deeds.

3.1.16. The Company shall set a date that lies within a period of 10 Trading Days after completion of the actions set forth in section 3.1.15 above, on which date the amendment of the Original Terms of the Notes pursuant to this Plan shall take effect (the Amendment Date).

3.1.17. As of the Amendment Date the Original Terms of the Notes shall be amended and restated as set forth in **Annex 3** (Series A Trust Deed), **Annex 4** (Series B Trust Deed) and **Annex 5** (Polish Bond Terms).

3.1.18. During the period between the Effective Date and the Amendment Date (assuming the Effective Date will occur before the Amendment Date) (i) the Original Terms of the Notes shall remain in effect, albeit that Noteholders shall not be entitled to demand payment or enforce any claims under the Notes, unless and to the extent expressly provided otherwise in this Plan, and (ii) the Company shall do nothing that is forbidden under the terms of this Plan.

3.1.19. If the Company has failed to procure that all of the actions set forth in section 3.1.15 are completed before 30 November 2014, or fails to procure that the Additional Israeli Notes and the Noteholder Shares are issued in accordance with the terms of this Plan within 10 Trading Days following the Amendment Date, this Plan shall cease to be effective and the Original Terms of the Notes shall return to full force and effect.

3.1.20. The Terms of the Notes should be interpreted in conjunction with the terms of the Plan. In the event of a conflict between the terms of the Plan and the Terms of the Notes, the Terms of the Notes shall prevail.

---

<sup>4</sup> Any future new Subsidiary established following the Amendment Date, shall sign and deliver to the Israeli Trustees a respective undertaking following its establishment.

### **3.2. Capital Injection and Issuance of Shares to Noteholders**

#### Capital Injection by means of rights issue

- 3.2.1. The Company shall procure that a Capital Injection occurs after the Effective Date and before 30 November 2014 by means of a rights issue.

#### Issue of Noteholder Shares

- 3.2.2. Following the Amendment Date the Company shall issue new Shares representing on an aggregate basis (post issuance) 13.2106% of the Company's Shares issued and outstanding following the Capital Injection, to the Noteholders recorded as such on the Amendment Date (with the exception of a Subsidiary that holds Notes) at nominal value (EUR 0.01).
- 3.2.3. The Noteholder Shares shall be allocated among the Noteholders recorded as such on the Amendment Date as follows: Series A - 2.8660%; Series B –9.2197%; Polish Bonds – 1.1249%. Noteholders shall not be entitled to fractional shares and the number of shares to be allocated to each Bondholder shall be rounded down to the nearest integer.
- 3.2.4. The Company shall procure that the Noteholder Shares and the Additional Israeli Notes are listed for trade on the TASE, as soon as practicable after issuance.

#### Payment of nominal value by issue of Additional Shares

- 3.2.5. Simultaneously with the issue of the Noteholder Shares to the Noteholders, the Company shall issue Additional Shares to the Israeli Trustees.
- 3.2.6. The number of Additional Shares to be issued shall be equal to:

$$(N \times \text{EUR } 0.01) / (S - \text{EUR } 0.01) \text{ rounded down to the nearest integer}$$

where:

N = the number of Noteholder Shares to be issued

S = the subscription price of the rights issue for the Capital Injection expressed in euro's using the exchange rate (if applicable) as published by the ECB on the date that Elbit deposits the purchase price for the Additional Shares as stipulated below.

- 3.2.7. The Additional Shares shall be allocated among the Israeli Trustees as follows:

Series A Trustee:  $(A + P) / T$

Series B Trustee:  $B / T$

Where

A = the number of Noteholder Shares allocated to the Series A Noteholders

B = the number of Noteholder Shares allocated to the Series B Noteholders

P = the number of Noteholder Shares allocated to the Polish Noteholders

T = the total number of Noteholder Shares.

- 3.2.8. The Israeli Trustees shall, and are hereby instructed to, sell the Additional Shares to be received by each of them to Elbit at a purchase price per Share that is equal to the subscription price of the rights issue for the Capital Injection.
- 3.2.9. Elbit shall deposit the purchase price (the “**Purchase Price**”) for the Additional Shares allocated to each of the Israeli Trustees in an account designated by them, before the Noteholder Shares and the Additional Shares are issued.
- 3.2.10. The Series A Trustee shall, and is hereby instructed to, use the Purchase Price received by it to pay the nominal capital contribution of EUR 0.01 per share that is due to the Company for the issue of Noteholder Shares to the Series A Noteholders and the Polish Bondholders and for the issue of Additional Shares allocated to the Series A Trustee.
- 3.2.11. The Series B Trustee shall, and is hereby instructed, to use the Purchase Price received by it to pay the nominal capital contribution of EUR 0.01 per share that is due to the Company for the issue of Noteholder Shares to the Series B Noteholders and for the issue of Additional Shares allocated to the Series B Trustee.
- 3.2.12. Simultaneously with the payment of the nominal contribution due to the Company for the issue of the Noteholder Shares and the Additional Shares, the Israeli Trustees shall, and are instructed to, transfer the Additional Shares held by each of them to Elbit.
- 3.2.13. The Noteholders hereby release the Israeli Trustees from and waive any (potential) liability in connection with the issue, sale and transfer of the Additional Shares and the application of the Purchase Price towards payment of the nominal capital contribution for the Noteholder Shares and Additional Shares as set out above.



### **3.3. Terms Applicable to Guarantee Creditors**

- 3.3.1. Guarantee Creditors shall not exercise their rights under any Guarantee Claim for a period of four (4) years from the Effective Date. After said four (4) year period, a Guarantee Creditor is allowed to enforce its Guarantee Claim provided that:
- (i) all collateral granted as security for the underlying guaranteed obligation has been realised; and
  - (ii) without prejudice to any further limitation contained in the relevant guarantee or undertaking, if the actual proceeds are lower than 90% of the fair market value of the realized collateral, the remaining Guarantee Claim shall be reduced by the difference between 90% of the fair market value of the collateral as determined by an external appraiser (to be agreed between the relevant Guarantee Creditor and the Company and failing such agreement the President of the District Court of Amsterdam) within a period of not more than three months prior to the sale of the asset on the one hand and the actual proceeds realized by the relevant Guarantee Creditor on the other hand.

### **3.4. Terms Applicable to Other Creditors**

- 3.4.1. All Other Claims will be deferred by a period of four (4) years as of the Effective Date.

### **3.5. Terms Applicable to all Plan Creditors**

#### Coverage Ratio covenant

- 3.5.1. In the event that the Coverage Ratio is lower than the Minimum Coverage Ratio, then as from the first Examination Date on which a breach of the Coverage Ratio covenant has been established and for as long as the breach is continuing, the Company shall not perform any of the following: (a) a sale, directly or indirectly, of a Real Estate Asset owned by the Company or a Subsidiary, with the exception that it shall be permitted to transfer Real Estate Assets in performance of an obligation to do so that was entered into prior to the said Examination Date, (b) investments in new Real Estate Assets; or (c) an investment that regards an existing project of the Company or of a Subsidiary, unless it does not exceed a level of 20% of the construction cost of such project (as approved by the lending bank of these projects) and the LTC Ratio of the project remains equal to or greater than the Minimum LTC Ratio.
- 3.5.2. The Coverage Ratio will be examined four (4) times per year on the approval date of the Company's consolidated audited annual financial statements and of its consolidated reviewed

quarterly financial statements and the Company shall report on compliance with this covenant on each Examination Date.

- 3.5.3. If a breach of the Minimum Coverage Ratio covenant has occurred and continued throughout a period comprising two (2) consecutive Examination Dates following the first Examination Date on which such breach has been established, then such breach shall constitute an event of default under the Trust Deeds and Polish Bond Terms, and the group of (i) Series A Noteholders, (ii) Series B Noteholders, (iii) Polish Bondholders, and (iv) Guarantee and Other Creditors shall, each as a separate group acting by Majority vote, be entitled to declare by written notice to the Company that all or a part of their respective (remaining) Plan Claims become immediately due and payable.

Limitations on Incurring new Financial Indebtedness by the Company and the Subsidiaries

- 3.5.4. The Company undertakes not to incur any new Financial Indebtedness (including by way of refinancing an existing Financial Indebtedness with new Financial Indebtedness) until the Outstanding Notes Debt has been repaid in full, except in any of the following events:
- (i) the new Financial Indebtedness is incurred for the purpose of investing in the development of a Real Estate Asset, provided that: (a) the LTC Ratio of the investment is not less than the Minimum LTC Ratio; (b) the new Financial Indebtedness is incurred by the Subsidiary that owns the Real Estate Asset or, if the Financial Indebtedness is incurred by a different Subsidiary, any Encumbrance created as security for such new Financial Indebtedness is permitted under section 3.5.7(i) below; and (c) following such investment the Cash Reserve is not less than the Minimum Cash Reserve;
  - (ii) the new Financial Indebtedness is incurred by a Subsidiary for the purpose of purchasing a new Real Estate Asset by such Subsidiary, provided that following such purchase the Cash Reserve is not less than the Minimum Cash Reserve.
  - (iii) at least 75% of the Net Cash Flow resulting from the incurrence of new Financial Indebtedness is used to for a Mandatory Early Prepayment of the Notes under section 3.1.11 above. It shall be clarified that, subject to the terms of this Plan, the Group may also refinance existing Financial Indebtedness if this does not generate Net Cash Flow.
- 3.5.5. Notwithstanding the aforesaid, in the event that an Additional Capital Injection occurs then the restrictions under section 3.5.4 shall not apply to investments in an aggregate amount less than or equal to the amount of the Additional Capital Injection.

Negative Pledge on Real Estate Assets of the Company

- 3.5.6. The Company undertakes that until the Outstanding Notes Debt has been repaid in full, it shall not create any Encumbrance on any of the Real Estate Assets, held, directly or indirectly, by the Company except in the event that the Encumbrance is created over the Company's interests in a Subsidiary as additional security for Financial Indebtedness incurred by such Subsidiary which is secured by Encumbrances on assets owned by that Subsidiary as permitted by the terms of this Plan.

Negative Pledge on the Real Estate Assets of Subsidiaries

- 3.5.7. The Subsidiaries shall undertake that until the Outstanding Notes Debt has been repaid in full, none of them will create any Encumbrance on any Real Estate Assets except in the event that:
- (i) the Subsidiary creates an Encumbrance over a Real Estate Asset owned by such Subsidiary exclusively as security for new Financial Indebtedness incurred for the purpose of purchasing, investing in or developing such Real Estate Asset;  
Notwithstanding the aforesaid, Subsidiaries shall be entitled to create an Encumbrance on land as security for Financial Indebtedness incurred for the purpose of investing in and developing, but not for purchasing, a Real Estate Asset held by a different Group company (hereinafter: a “**Cross Pledge**”), provided the total value of the lands owned by the Group charged with Cross Pledges after the Commencement Date does not exceed EUR 35 million, calculated on the basis of book value (the “**Sum of Cross Pledges**”). When calculating the Sum of Cross Pledges, lands that were charged with Cross Pledges created prior to the Commencement Date or created solely for the purpose of refinancing an existing Financial Indebtedness shall be excluded.
  - (ii) the Encumbrance is created over an asset as security for new Financial Indebtedness that replaces existing Financial Indebtedness and such asset was already encumbered prior to the refinancing. For the avoidance of doubt, any Net Cash Flow generated from such refinancing, shall be subject to the Mandatory Early Prepayment provision in section 3.1.11 above;
  - (iii) the Encumbrance is created over interests in a Subsidiary as additional security for Financial Indebtedness incurred by such Subsidiary which is secured by Encumbrances on assets owned by that Subsidiary as permitted by sub-section (i) above, or
  - (iv) the Encumbrance is created as security for New Financial Indebtedness that is incurred for purposes other than the purchase of and/or investment in and development of a Real Estate Asset, provided that at least 75% of the Net Cash Flow generated from such new

Financial Indebtedness is used for Mandatory Early Prepayment in accordance with section 3.1.11 above.

#### Permitted Disposals

- 3.5.8. The Company and the Subsidiaries shall not procure or permit the occurrence of an Exercise Event with respect to any Real Estate Asset of the Group unless the Net Cash Flow resulting from such Disposal is used for Mandatory Early Prepayment in accordance with section 3.1.11 above.
- 3.5.9. The Company and the Subsidiaries shall not perform or permit a Disposition, directly or indirectly, or a refinancing of the Shopping Malls, unless the cumulative Net Cash Flow resulting from such Disposition or refinancing amounts to at least EUR 70 million. If the Disposition or the refinancing occurs only with respect to some but not all of the Shopping Malls, then such Disposition or refinancing shall not be permitted unless the Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls plus the aggregate Net Cash Flows received from the intended Disposition or refinancing and from any previous Disposition or refinancing of a Shopping Mall amounts to at least EUR 70 million.

#### Permitted Investments

- 3.5.10. The Company agrees that an investment in new or existing Real Estate Assets of the Group shall only be permitted provided following such investment the Cash Reserve is not less than the Minimum Cash Reserve and the Coverage Ratio not less than the Minimum Coverage Ratio.
- 3.5.11. In the event the Coverage Ratio is lower than the Minimum Coverage Ratio, investments in existing projects of the Company or of Subsidiaries shall only be permitted if the investment does not exceed a level of 20% of the construction cost of such project (as approved by the lending bank of these projects) and the LTC Ratio of the project remains equal to or greater than the Minimum LTC Ratio in accordance with section 3.5.1(c) above.

#### No Distributions

- 3.5.12. The Company shall not make any Distributions, unless (i) at least 75% of the Unpaid Principal Balance of the Notes as per the Amendment Date has been repaid<sup>5</sup> and the Coverage Ratio on the last Examination Date prior to such Distribution is not less than 150% following such Distribution, or (ii) a Majority of the Plan Creditors consents to the proposed Distribution.

---

<sup>5</sup> For the purpose of this examination, the repayment of Notes sold by a Subsidiary of the Company after the Amendment Date shall not be considered as repaid Notes.

- 3.5.13. Notwithstanding the aforesaid, in the event an Additional Capital Injection occurs, then after one year following the date of the Additional Capital Injection, no restrictions other than those under the applicable law shall apply to dividend distributions in an aggregate amount up to 50% of such Additional Capital Injection.

#### Undertakings of Subsidiaries

- 3.5.14. Each of the Subsidiaries shall undertake (subject to the Plan becoming effective and the amendment of the Original Terms of the Notes pursuant to this Plan entering into effect) to act in accordance with and to be bound by and to comply with the obligations and undertakings set forth in sections 3.1.11(VI), 3.5.1, 3.5.4, 3.5.7, 3.5.8, 3.5.9 and 3.5.11 of this Plan and shall issue such undertaking no later than 4 June 2014.

#### Waiver of Claims

- 3.5.15. Each Plan Creditor hereby releases, to the extent permitted by law, the Company and all other companies of the Group, the current and former directors and officers of the Group, all direct and indirect shareholders of the Group (and their respective directors, officers, employees, agents, counsels or anyone acting on their behalf), from any and all liability under any applicable law other than with respect to claims or demands regarding which the grounds are fraud or malice or other ground for which a release is not permitted by law.
- 3.5.16. Without derogating from the aforesaid, full and binding mutual waiver of claims with respect to the Series A Noteholders and the Series B Noteholders, will enter into effect on the Amendment Date, attached as **Annex 6** to this Plan.

### **3.6. Miscellaneous**

The Company shall as from the Effective Date publish its annual reviewed consolidated financial statements to the public, no later than three (3) calendar months following the end of the calendar year. In addition, as of the Effective Date and until the Outstanding Notes Debt has been repaid in full, the Company undertakes to publish reviewed consolidated financial statements on a quarterly basis, no later than two (2) months following the end of each of the first three (3) calendar quarters of each year. The Company shall include, within the quarterly and annual financial statements, a detailed report regarding its compliance with the undertakings under sections 3.5.1, 3.5.4, 3.5.6, 3.5.7, 3.5.8, 3.5.9, 3.5.10, 3.5.11 and 3.5.12 of this Plan and the performance of Mandatory Early Prepayments under section 3.1.11 of this Plan.

- 3.6.1. The Company will use reasonable endeavours to ensure that the general and administrative expenses, based on the Company's current level of operations, does not exceed an amount of EUR 7.5 million per year.
- 3.6.2. Each Plan Creditor shall provide all cooperation and take all such further actions as may be required to give effect to, execute and implement this Plan and the debt restructuring contemplated thereby.
- 3.6.3. This Plan will not be binding and will not create any rights or obligations and no rights can be derived or inferred from the Plan before the Effective Date.
- 3.6.4. Any notice or request made to the Company in connection with this Plan shall be made in writing and made by courier or certified mail to:

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands  
Attention: Mr. Uzi Eli  
Email: uzi.eli@plazacenters.com.

In each case with copy (which shall not constitute notice hereunder) to:

RESOR N.V.  
PO Box 75965  
1070 AZ Amsterdam  
The Netherlands  
Attention: Mr. N.W.A. Tollenaar  
Email: nico.tollenaar@resor.nl

- 3.6.5. This Plan, as well as all rights and obligations arising out of or in connection with this Plan, shall be governed by the laws of the Netherlands, without prejudice to the fact that the Series A Trust Deed, the Series B Trust Deed and the Polish Bond Terms are and shall continue to be governed by Israeli and Polish law respectively.
- 3.6.6. The Court of Amsterdam, the Netherlands shall have exclusive jurisdiction over any dispute arising out of or in connection with this Plan, without prejudice to the fact that any dispute arising from the Series A Trust Deed, the Series B Trust Deed and the Polish Bond Terms is

and shall remain subject to the (exclusive) jurisdiction of the Israeli and Polish courts, as applicable.

## **ANNEX 1**



## Appendix - Covergae Ratio

### An example for the calculation of the coverage ratio for 31/12/2013

|  | EUR Thousands    |
|--|------------------|
| Total Valuations according to Cushman & Wakefield except of Kielce and Targu Mures   | 536,293          |
| Company's value estimation for Targu Mures   | 3,500            |
| Company's value estimation for Kielce  | 4,000            |
| Koregaon Park according to sale agreement  | 40,333           |
| Deduction for Casa Radio (amortization to a value of EUR 50 million)   | (80,613)         |
| Cash (Including restricted cash and securities)  | 33,722           |
| Expected cash from rights issuance   | 20,000           |
| <b>Total (A)</b>   | <b>557,235</b>   |
| <b>Total debts vis-à-vis banks which precede debts included within the Plan and/or debts which are specific debts (B)</b>  | <b>(210,333)</b> |
| <b>Total Numerator (A-B)</b>   | <b>346,902</b>   |
| <b>Denominator (D) (*) - Total debts which are not preceding debts towards banks and/or debts which are inferior to debts included within the Plan and/or which are not specific debts</b> | <b>203,237</b>   |
| <b>Coverage Ratio (CR)</b>   | <b>170.7%</b>    |

*The debt included in the denominator is the net debt, meaning after deducting the share of the subsidiary holding in Bond series B in an adjusted value of EUR 3,887 thousands*

## **ANNEX 2**

| <b><u>POLISH BONDS</u></b> |                      |                       |                   |                           |                                       |            |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|
|                            |                      |                       | <b>PLN</b>        |                           |                                       |            |
|                            |                      |                       | 60,000,000        |                           | <b>Bonds Par Value</b>                |            |
|                            |                      |                       | 2,764,997         |                           | <b>Deferred Interest 12/2013 (**)</b> |            |
| <b>PLN</b>                 | <b>PLN</b>           | <b>PLN</b>            | <b>PLN</b>        | <b>PLN</b>                |                                       |            |
| TOTAL<br>YEARLY<br>PAYMENT | BALANCE<br>PAR VALUE | NET PRINCIPAL<br>(**) | PRINCIPAL PAYMENT | INTEREST<br>PAYMENT (***) | PERIOD                                | DATE       |
| 2,039,295                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | (*) 2,039,295             | 0.4                                   | 5/16/2014  |
| 2,759,046                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,759,046                 | 0.9                                   | 11/17/2014 |
| 2,714,062                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,714,062                 | 1.4                                   | 5/18/2015  |
| 2,759,046                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,759,046                 | 1.9                                   | 11/16/2015 |
| 2,729,056                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,729,056                 | 2.4                                   | 5/16/2016  |
| 2,759,046                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,759,046                 | 2.9                                   | 11/16/2016 |
| 2,714,062                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,714,062                 | 3.4                                   | 5/16/2017  |
| 2,759,046                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,759,046                 | 3.9                                   | 11/16/2017 |
| 2,714,062                  | 62,764,997           | 62,764,997            |                   | 2,714,062                 | 4.4                                   | 5/16/2018  |
| 62,764,997                 | 0                    | 0                     | 62,764,997        | 0                         | 4.4                                   | 5/16/2018  |
| 87,401,480                 |                      |                       | 62,764,997        | 24,636,482                |                                       |            |

(\*) This interest payment will be deferred according to paragraph 4.9 of the Terms & Conditions

(\*\*) Interest accrued will be treated as principal ; no conversion will be done to principal

(\*\*\*) Interest amount is based on 6 month Wibor + 6% as of 31 december 2013

Appendix 2.3 - Notes (Series A) Amortization table

**BOND SERIES A SCHEDULE**

6% Interests rate (linked to Israeli CPI)

| PAR VALUE   |             | PAR VALUE     |             | PAR VALUE  |               | PAR VALUE |            |
|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|---------------|-----------|------------|
| NIS         |             | NIS           |             | NIS        |               | NIS       |            |
| BALANCE     |             | PRINCIPAL     |             | PRINCIPAL  |               | INTEREST  |            |
| PAR VALUE   |             | NET PRINCIPAL |             | PAYMENT    |               | PAYMENT   |            |
|             |             |               |             |            |               | RATE      |            |
|             |             |               |             |            |               | PERIOD    |            |
|             |             |               |             |            |               | DATE      |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | (1) 9,045,305 |           | 0.5        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,095,004     | 3%        | 1.0        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,045,305     | 3%        | 1.5        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,095,004     | 3%        | 2.0        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,095,004     | 3%        | 2.5        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,095,004     | 3%        | 3.0        |
| 250,686,496 | 302,338,505 |               |             | 0          | 9,045,305     | 3%        | 3.5        |
| 200,549,196 | 241,870,805 | 50,137,299    | 60,467,701  | 9,095,004  | 3%            | 4.0       | 12/31/2017 |
| 150,411,897 | 181,403,104 | 50,137,299    | 60,467,701  | 7,236,244  | 3%            | 4.5       | 7/1/2018   |
| 100,274,598 | 120,935,402 | 50,137,299    | 60,467,701  | 5,457,002  | 3%            | 5.0       | 12/31/2018 |
| 50,137,299  | 60,467,701  | 50,137,299    | 60,467,701  | 3,618,122  | 3%            | 5.5       | 7/1/2019   |
| 50,137,299  | 60,467,701  |               | 0           | 1,819,000  | 3%            | 6.0       | 12/31/2019 |
| 0           | 0           | 50,137,299    | 60,467,701  | 1,819,000  | 3%            | 6.5       | 7/1/2020   |
|             |             | 250,686,496   | 302,338,505 | 92,560,303 |               |           |            |

(1) This interest payment will be deferred as detailed in the Restructuring plan

## ANNEX

**BOND SERIES B SCHEDULE**

6.9%

Interests rate (linked to Israeli CPI)

|                      |                  |                      |                      |                     |                  | NIS 16,055,758       | Deferred Interest 12/2013 |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------------|
|                      |                  |                      |                      |                     |                  | PAR VALUE 13,727,951 | Deferred Interest 12/2013 |
| BALANCE<br>PAR VALUE | NET<br>PRINCIPAL | PRINCIPAL<br>PAYMENT | PRINCIPAL<br>PAYMENT | INTEREST<br>PAYMENT | INTEREST<br>RATE | PERIOD               | DATE                      |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889 (1)      |                  | 0.5                  | 7/1/2014                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 1.0                  | 12/31/2014                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 1.5                  | 7/1/2015                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 2.0                  | 12/31/2015                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 2.5                  | 7/1/2016                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 3.0                  | 12/31/2016                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 3.5                  | 7/1/2017                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 4.0                  | 12/31/2017                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 4.5                  | 7/1/2018                  |
| 305,356,722          | 261,085,313      | 305,356,722          | 261,085,313          | 21,127,339          | 3.45%            | 5.0                  | 12/31/2018                |
| 305,356,722          | 261,085,313      | 0                    |                      | 10,505,944          | 3.45%            | 5.5                  | 7/1/2019                  |
| 0                    | 0                | 305,356,722          | 261,085,313          | 10,563,669          | 3.45%            | 6.0                  | 12/31/2019                |
|                      |                  | 610,713,444          | 522,170,626          | 231,881,202         |                  |                      |                           |

(1) This interest payment will be deferred as detailed in the Restructuring plan

## **ANNEX 3**

## CERTIFICATE OF TRANSLATION

I the undersigned, Miguel Daniel Abadi, Notary at 20 Borochoy St. Raanana, Israel, hereby declare that I am well acquainted with the **Hebrew and English** languages and that the document attached to this certification marked "A" is a correct **English** translation of the original document drawn up in the **Hebrew** language which has been produced to me which is also attached hereto and marked "B".

In witness whereof I certify the correctness of the said translation by my signature and seal. This day 25<sup>th</sup> of May 2014.

Notary Fee: NIS 21,742 + V.A.T

Signature

Notary's Seal

## אישור תרגום

אני הח"מ, מיגל דניאל עבאדי, נוטריון ברעננה, רח' בורוכוב 20, רעננה מצהיר כי אני שולט בשפות אנגלית ועברית, וכי המסמך המצורף ומסומן באות א', הינו תרגום באנגלית מדויק של המסמך הערוך בשפה עברית שהוצג בפניי מצורף ומסומן באות ב".

ולראיה הנני מאשר את דיוק התרגום הנ"ל בחתימת ידי ובחותמת, היום 25 מאי 2014.

שכר נוטריון 21,742 ₪ + מע"מ.

חותם הנוטריון



## שטר נאמנות

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

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324

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

(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

ל ב י ן:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מרח' הירקון 113, תל אביב

טל': 03-5274867; פקס': 03-5271736

(להלן: "הנאמן")

### מצד שני;

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <p>והחברה והנאמן (כל אחד מהם יקרא בנפרד: "צד" וביחד "הצדדים") חתמו ביום 4 ביולי 2007 על שטר נאמנות, כפי שתוקן ביום 31 בינואר 2008 וביום 10 במרס 2014 (להלן: "שטר הנאמנות המקורי"), אשר על פיו מונה הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), אשר הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2007;</p> | <p><b>הואיל</b></p>  |
| <p>והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל העוסקת בנאמנויות וכי לו הידע והכישורים המקצועיים הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי שטר זה;</p>   | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי דין להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק, כהגדרתו להלן, לשמש כנאמן על פי שטר נאמנות זה;</p>  | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והחברה מצהירה בזאת כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) והכניסה לתוקף של שטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לקיום התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן;</p>  | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והחברה מצהירה כי ביום 18 בנובמבר 2013 הגישה החברה לבית המשפט המוסמך בהולנד בקשה לקבלת צו זמני להקפאת תשלומים ובד בבד הגישה החברה לבית המשפט תוכנית מוצעת להסדר חוב (restructuring plan) לנושי התוכנית, כהגדרתם להלן, ובכלל זאת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות הדין ההולנדי;</p>                                       | <p><b>והואיל</b></p> |



**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום \_\_\_\_ ב-2014 הגישה החברה תוכנית מתוקנת להסדר החוב האמור (להלן: "התוכנית");

**והואיל** והחברה מצהירה כי במועד הקפאת התשלומים (כהגדרתו להלן) הורה בית המשפט המוסמך בהולנד לחברה על מתן צו זמני להקפאת תשלומים לכל נושי התוכנית בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

**והואיל** וביום 26 ביוני 2014 התקיימה באמסטרדם הולנד, אסיפה כללית של נושי התוכנית אשר בה, רוב מקרב נושיה הלא מובטחים של החברה הצביע בעד אישור התוכנית, וזאת בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 10 ביולי 2014, אישר בית המשפט המוסמך בהולנד את התוכנית (להלן: "החלטת האישור");

**והואיל** ועל פי החלטת האישור, ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בשטר נאמנות זה, החל מן המועד הקובע (כהגדרתו להלן), תנאי אגרות חוב (סדרה א') (כהגדרתן להלן) יתוקנו והם יהיו, החל מאותו מועד ואילך, כמפורט בשטר נאמנות זה להלן, אשר יחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי ויבוא במקומו ואשר הוראותיו לא תהיינה עוד בתוקף;

**והואיל** והצדדים מסכימים לכל התיקונים לשטר הנאמנות המקורי, כפי שהינם נעשים על פי שטר נאמנות זה, והכל כמפורט בשטר נאמנות זה;

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

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**לצורך הדוגמא בלבד של חישוב "יחס יתרת החוב הנדחה":** (א) במקרה בו מתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו משלמת החברה בהתאם לאמור בסעיף 7א' סכום קרן בסך 30 ש"ח (לאחר תשלום הריבית), אזי - לאגרות החוב (סדרה א') ישולם כ- 21.23% מהתשלום (6.369 ש"ח), לאגרות החוב (סדרה ב') ישולם כ- 70.44% מהתשלום (21.132 ש"ח) ולאגרות החוב בפולין ישולם כ- 8.33% מהתשלום (2.499 ש"ח); (ב) בהתאם במועד הבא בו יתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו יהיה על החברה לשלם שוב בהתאם לאמור בסעיף 7א', אם התשלום קרן לחלוקה (לאחר תשלום הריבית) יעמוד על 10 ש"ח, אזי 21.23% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% ממנו ישולם למחזיקי אגרות החוב בפולין; (ג) מובהר, כי היה ובמועד הבדיקה הרלבנטי נפרע כבר מלוא החוב לסדרת אגרות חוב מסוימת חלקה של אותה סדרת אגרות חוב שנפרעה יהיה אפס, ולדוגמא אם במקרה הנקוב בסעיף קטן "(ב)" לעיל יפרע כבר מלוא החוב לאגרות החוב בפולין, אזי תשלום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" בגין תשלום הקרן יחולק בין אגרות החוב (סדרה א') (כ- 23.16% מהתשלום) לבין אגרות החוב (סדרה ב') (כ- 76.84% מהתשלום).

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

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

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

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

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

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

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

1.8. לשטר נאמנות זה מצורפים הנספחים הבאים :

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

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

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

## 2.1. הקרן

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

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

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

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

## 2.2. הריבית

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה וחברה בת

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

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

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

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

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

#### 4.2. התחייבות שלא ליצור שעבודים (שעבוד שלילי)

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

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

##### 4.2.1. שעבוד אשר נרשם על ידי חברה בת

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

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



4.2.1.2. החוב הפיננסי החדש הינו במסגרת החלפת חוב פיננסי קיים בחוב

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

4.2.1.3. שעבוד הנרשם ביחס להחזקות חברת בת בתאגיד בשליטתה, המבטיח

חוב אשר נלקח על ידי אותו תאגיד, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

4.2.1.4. שעבוד הנרשם לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש שלא לצורכי

רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס הנדל"ן המשועבד, בכפוף לכך שלפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לביצוע פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 7א להלן.

#### 4.2.2. שעבוד הנרשם על ידי החברה

שעבוד הנרשם ביחס להחזקות החברה בחברה בת, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי

אותה חברה בת ו/או תאגידים בשליטתה, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, רשימת נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה והחברות

הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים הינה כמפורט **בנספח 4.2** לשטר נאמנות זה.

#### 4.3. מגבלות ביחס לנטילת חוב פיננסי

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

4.3.1. החוב הפיננסי החדש נועד להשקעת כספים לפיתוח נכס נדל"ן המוחזק על ידי

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

או

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

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

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

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

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

#### 4.4. חלוקה

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5. הוצאות החברה

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

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

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

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

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

4.8. החברה מתחייבת לפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים שנתיים וזאת לא יאוחר מחלוף שלושה (3) חודשים קלנדריים מתום כל שנה קלנדרית, וכן, מעבר למחויב בדיון, החברה מתחייבת כי במהלך התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד הפירעון הסופי, היא תפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים סקורים על בסיס רבעוני, וזאת לא יאוחר מחלוף חודשיים מתום כל אחד משלושת הרבעונים הקלנדריים הראשונים בכל שנה. החברה תכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים דיווח מפורט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיפים 4.1 עד 4.7 לעיל (כולל) וכן בסעיפים 4ב, וביצוע פדיונות מוקדמים על פי הוראות סעיף 7א.2 להלן.

#### 4.9. מסירת אישורים לנאמן

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

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

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

#### 4.א. הקצאת מניות החברה ואגרות חוב למחזיקי אגרות החוב

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

##### (1) הקצאת מניות

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

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

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

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

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

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

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

#### ב4. מימוש נכסים

ב4(1) בכפוף למגבלות הקבועות בשטר נאמנות זה, החברה ו/או כל אחת מן החברות הבנות שלה, רשאיות, מעת לעת, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה, זכויותיה ורכושה או כל חלק מהם ("דיספוזיציה"), ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או הסכמת מחזיקי אגרות החוב.

ב4(2) על אף האמור בסעיף ב4(1) לעיל, ביחס לארבעת הקניונים (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל) יחולו ההוראות הבאות:

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

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

לעניין סעיף זה:

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

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

#### ג4. הפקדת כרית במזומן

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

#### 5. בטחונות

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

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

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

#### א5. התחייבות חברות בנות

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

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

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

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

#### 6. דרגת אגרות החוב

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

#### 7. זכות להעמדה לפירעון מיידי

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.7. אגרות החוב נמחקו מן המסחר בבורסה.

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

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

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

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

7.2.2. מועד כינוסה של אסיפה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל יהא לא מוקדם משבעה ימים ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד זימונה (ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

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

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

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

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

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

7.2.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

## א7. פדיון מוקדם

### 1.א.7. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין סעיף זה:

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

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

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

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

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

|     |     |
|-----|-----|
| 50% | 60% |
| 60% | 50% |

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

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

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

תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

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

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

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

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

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

לעניין סעיף 7א. זה :

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

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

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

## 8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר הנאמנות וכזכות וסמכות עצמאית יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כדי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ולבצע את הוראות שטר הנאמנות והוא יהיה רשאי לכנס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב לשם כך. הנאמן יהיה חייב לנקוט בהליכים כאמור על פי דרישת אסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה בהחלטה רגילה אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד הסביר הראשון.



8.2. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אלו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.3. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות בכל עת על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

## 9. נאמנות על התקבולים

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. סמכות לעכב חלוקת כספים

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

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

## 12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

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

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

## 13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

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

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

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

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

החברה תאשר לנאמן בכתב את אחזקת הסכומים ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים, ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרמו לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי סעיף 52יג. לחוק ניירות ערך (להלן: "רשלנות שאינה פטורה על פי החוק"). לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

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

#### 14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 16. השקעת כספים

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

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

#### 17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 18. התחייבויות נוספות של החברה

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

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

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

#### 19. הסכמים אחרים

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

20. שכר הנאמן

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

21. סמכויות מיוחדות

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

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

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

22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

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

23. שיפוי הנאמן

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



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

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

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

והכל בתנאי כי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 23.5. התחייבות השיפוי:

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

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

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

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

הכספים יגבו באופן הבא:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 24. הודעות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 27. פיצול תעודות אגרות החוב

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

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

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

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

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

## 28. דוח שנתי של הנאמן

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

28.2. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

28.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

29. תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

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

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

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

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

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

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

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

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

### 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

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

### 31. דיווח לנאמן

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



31.1. דוחות כספיים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.

31.2. אישורים כמפורט בסעיף 4.9 לעיל.

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

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

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

## 32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

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

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

## 34. תנאים מתלים

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

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

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

34.1.3. רישום כל מניות החברה למסחר בבורסה.

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

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

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

34.1.7. הפקדת הכרית כאמור בסעיף 4ג' בחשבון הנאמנות.

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

#### 35. תנאי מפסיק

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

#### 36. דין חל וסמכות שיפוט

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

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

#### 37. כתובת חברה בישראל לצורך שטר זה

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

38. סתירה בין הוראות השטר

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

39. הסמכה לדיווח במגנ"א

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

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

=====

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

\_\_\_\_\_  
עוזי אלי, עו"ד

\_\_\_\_\_

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

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

אגרות חוב רשומות על שם

מספר תעודה: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

נחתם על ידי החברה ביום \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

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

**"החברה"** – Plaza Centers N.V.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. **אגרות החוב**

ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות.

## 3. **יתרת הקרן הבלתי מסולקת**

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

## 4. **הריבית**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 6. תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין זה ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

#### 8. העברת אגרות החוב

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

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

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

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

8.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם.

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

## **9. פיצול תעודת אגרות החוב**

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

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

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

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

## **10. הוראות כלליות**

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

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

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

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

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

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

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

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

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

**13. קבלות כהוכחה**

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

**14. החלפת תעודת אגרות החוב**

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

**15. הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

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

לעניין זה ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

**17. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

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

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

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

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

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

17.4. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר, ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

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

לעניין זה ראו סעיף 7א. לשטר הנאמנות.

נספח ב'

Plaza Centers N.V.

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי דרישה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
2. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי לא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
3. נאמן שנדרש לכנס אסיפת מחזיקים לפי הוראות סעיף 11 לעיל, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה כאמור בסעיף 3 לעיל.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיקים (כאמור בסעיף 1 לעיל), בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאים המחזיקים לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. החברה רשאית לזמן, בכל עת, אסיפה של מחזיקי איגרות החוב בתיאום עם הנאמן. אם החברה מזמנת אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון.

### פגמים בכינוס

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

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

### הודעה על כינוס אסיפה

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

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

### סדר היום באסיפה

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

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

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

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

### מקום כינוס אסיפה

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

### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

### יו"ר האסיפה, פרוטוקולים באסיפות מחזיקים

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

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

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



21.4. על אף האמור בסעיף 21.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 1 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור באותו סעיף (קרי: חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

23. לפי החלטה של הנאמן או בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, ידחה המשכה של האסיפה המקורית מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 9 ו-10 לעיל.

#### השתתפות והצבעה

24. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 26 להלן. מחזיק אגרות החוב המבקש להשתתף באסיפה יציג בפני הנאמן אישור על בעלות נכון למועד הקובע, לרבות כתב מינוי אם אגרות החוב אינן רשומות על שם המשתתף באסיפה על פי סעיף 35א' לחוק, עובר למועד פתיחת האסיפה הרלוונטית, אלא אם נקבע אחרת בהודעת זימון האסיפה.

25. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.

26. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, וכן להצהיר אודות החזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל.

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

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

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

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

### החלטות

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

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

במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

### הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

31. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

32. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
33. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
34. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
35. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
36. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
37. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 37 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

### **אסיפות של כלל נושי התוכנית**

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

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

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

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

### פניה למחזיקי אגרות חוב

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

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

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

### בחינת ניגודי עניינים

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

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

42.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 בשטר הנאמנות);  
42.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

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

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

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

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

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

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

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

#### **כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות**

47. אין בהוראות סעיפים 1, 3, 5, 11, 13 ו-14 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26.

נספח ג'

שכר טרחת נאמן

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

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

2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

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

בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

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

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

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

4.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **אגרות חוב (סדרה א')**

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

\* \* \*



נספח ד'

יחס הכיסוי

1. יחס הכיסוי

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

כאשר:

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

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

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

"התוכנית" - כהגדרתה בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

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

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

2. יחס הכיסוי - הוראות כלליות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## אגרות חוב (סדרה א')

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

---

דוגמא להמחשה - אופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013

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

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

### נספח 1.6.1

פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם

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

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

תרשים 1:



תרשים 2:



תרשים 3:



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

**Guarantee claims**

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

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

**Loan and bond related claims**

|    | Creditor  | Debtor | Type of obligation outstanding     | Outstanding principal amount | Accrued interest                  |
|----|---|--------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 6. | GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG) | PC     | Repayment loan as principal debtor | EUR <sup>1</sup> 2,500,000   | (amount is inclusive of interest) |
| 7. | Israeli Bondholders Series A                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 295,685,579              | NIS 6,652,926                     |
| 8. | Israeli Bondholders Series B                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 594,657,686              | NIS16,055,758                     |
| 9. | Polish Bondholders                                | PC     | Repayment bonds                    | PLN 60,000,000               | PLN 2,764,997 <sup>2</sup>        |

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

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

**A. Selling of airplane**

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

**B. Sale of turbines**

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

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

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



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

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

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

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

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

**אג"ח א' לוח סילוקין**

שיעור ריבית שנתית צמודה

למדד המחירים לצרכן 6%

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

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

(1) תשלום ריבית זו י"דחה כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשטר הנאמנות

## 4.2 נספח

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

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

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

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

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

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

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

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

## נספח 1א5

נוסח אישור חברה בת [יוכן נוסח מקביל באנגלית]

### אישור חברת בת

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות שנחתם ביום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_ 2014 בין Plaza Centers N.V. לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות"), אני החתומה מטה, מאשרת ומתחייבת בזאת, בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, לפעול בהתאם להוראות סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.7, 5.2 ו-7א. (2) לשטר נאמנות זה.

\_\_\_\_\_  
שם חברת הבת:

\_\_\_\_\_  
נחתם על ידי:

### אישור החברה

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

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

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

\_\_\_\_\_  
עוזי אלי, עו"ד

## **Trust Deed**

**Made and entered into in Tel Aviv, this \_\_\_\_ of \_\_\_\_\_, 2014**

**As an alternative and replacement to the Trust Deed created and signed on July 4, 2007**

**By and Between:**

**Plaza Centers N.V.**

**A public company incorporated in the Netherlands, No.: 33248324**

**Of Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands**

**(Hereinafter: the “Company”)**

**Of the first part;**

**And:**

**Hermetic Trust (1975) Ltd.**

**Of 113 Hayarkon Street, Tel Aviv**

**Tel.:03-5274867; Fax:03-5271736**

**(Hereinafter: the “Trustee”).**

**Of the other part;**

- Whereas** The Company and the Trustee (each of which will be separately referred to as a: “**Party**” and together the “**Parties**”) have signed on the 4<sup>th</sup> of July, 2007 a Trust Deed, as amended on January 31, 2008 and on March 10, 2014 (hereinafter: the “**Original Trust Deed**”), based on which the Trustee was appointed as a trustee for holders of the Company’s Series A Notes (hereinafter: the “**Note Holders**”) which were first issued in August 2007;
- Whereas** The Trustee is a company registered in Israel, engaged in trusts that has the knowledge and professional skills required to perform its undertakings under this Deed; and
- Whereas** The Trustee has declared that there is no impediment under law to its entering into this Trust Deed with the Company and that it complies with the requirements and capacity conditions laid down in the Law, as defined below, to serve as trustee pursuant to this Trust Deed; and
- Whereas** The Company hereby declares that subject to the compliance with the Condition Precedents (as defined below) and the coming into effect of this Deed, there is no impediment under any law and/or agreement for the fulfillment of the Company’s undertakings towards the Holders of Notes in their entirety and on time; and
- Whereas** The Company declares that on November 18, 2013, the Company submitted, to the authorized court in Holland, a motion for a provisional order to freeze payments and at the same time the Company submitted, to the court, a restructuring plan for the Creditors of the Plan, as defined below, including the Holders of Notes, pursuant to the provisions of the Dutch Law; and



- Whereas** The Company declares that on \_\_\_\_\_, 2014, the Company submitted an amended plan for the said debt arrangement (hereinafter: the “**Plan**”); and
- Whereas** The Company declares that on the Freeze Date of the Payments (as defined below) the authorized court in Holland instructed the provision of a provisional order to freeze payments to all of the Creditors of the Plan pursuant to the provisions of the Dutch Law; and
- Whereas** On June 26, 2014 a general assembly of Creditors of the Plan took place in Amsterdam, Holland, at which the majority of the unsecured creditors of the Company voted for the approval of the Plan, pursuant to the provisions of the Dutch Law; and
- Whereas** The Company declares that on July 10, 2014, the authorized court in Holland approved the Plan, (hereinafter: the “**Approval Resolution**”); and
- Whereas** According to the Approval Resolution, and pursuant to the compliance with the Condition Precedents set forth in this Trust Deed, commencing on the Effective Date (as defined below), the terms of the notes (series A) will be amended and will be, starting on that date and onward, as detailed in this Trust Deed below, which shall replace for all intents and purposes for the Original Trust Deed and shall replace it and the provisions of which shall no longer be valid; and
- Whereas** The parties agree to all the amendments to the Original Trust Deed, as they are performed according to this Trust Deed, all as detailed in this Trust Deed;

**Now, therefore, it is agreed, declared and stipulated by and between the parties as follows:**

**1. Preamble, Interpretation And Definitions**

- 1.1. The preamble to this Trust Deed and the appendixes attached hereto constitute an integral part hereof.
- 1.2. This Trust Deed shall come into effect immediately, without requiring any additional action or signature, on the publication date thereof by the Company and which shall be no later than the passing of 10 trading days from the date on which all of the Condition Precedents set forth in section 34 below cumulatively occur (hereinafter: the “**Effective Date**”). The Company shall report regarding the existence of all the Condition Precedents and regarding the Effective Date in an immediate report to be published in the distribution system of the Israel Securities Authority (the “**Magna**”). If any of the Condition Precedents are not be met by the final date for complying with the Condition Precedents (as defined in section 34 below) then this Trust Deed, as well as the resolution of the assembly of Holders of Notes according to which, inter alia, this Trust Deed is approved, and any other action performed in connection with and/or on behalf of this Trust Deed and the Plan (as defined below), shall be principally null and void and lacking any binding effect, including towards the Company and/or the Trustee and/or anyone on their behalf and/or towards the Holders of Notes and/or anyone on their behalf. It shall be clarified that until the entry into effect of this Trust Deed, the Original Trust Deed shall remain valid in its entirety.

- 1.3. In any event of a conflict between the provisions of this Trust Deed and between the reports and notices which the Company publishes in connection with the conditions of the Plan and/or the Plan, the provisions of this Trust Deed shall govern, and shall apply solely to the Notes. For the removal of doubt, the above shall not derogate from the provisions of Section 36.1 below, and from the application of the Stock Exchange's bylaws and the provisions thereunder, as shall be from time to time, on the provisions of this Trust Deed.
- 1.4. The division of this Trust Deed into sections as well as the section headings herein is for purposes of convenience and ease of reference only and shall not be used for the purpose of interpretation.
- 1.5. Everything stated in this Trust Deed in the plural shall also mean the singular and vice versa; everything stated in the masculine shall also mean the feminine and vice versa; and the term "person" shall also mean a corporation, all unless there is any contrary expressed and/or implied provision and/or unless the context or the contents otherwise require.
- 1.6. In this Trust Deed and in the Notes, the following terms shall have the meaning set out opposite them, unless the contents or the context otherwise require.

**"The Original Trust Deed"** – as defined in the preamble to this Deed;

**"The Trust Deed" or "This Trust Deed" or "This Trust Deed" or "This Deed"** – This Trust Deed, including the appendixes attached hereto, constituting an inseparable part hereof, amending or replacing for all intents or purposes the Original Trust Deed (which shall no longer be valid as of the Effective Date) and shall replace it, as shall be amended and/or changed from time to time;

**"Series A Notes" or "Series Notes" or the "Notes"** – a series of registered Series A Notes, of NIS 1 par value each of the Company, issued by the Company whose terms are set out in this Deed.

The **"Trustee"** – The Trustee referred to at the outset of this Deed and/or anyone serving from time to time as trustee for the Noteholders hereunder;

**"Register"** – The Register of Noteholders as set forth in section 24 herein;

**"Noteholder" or "Noteowner" or "Holder of Notes"** – as the term is defined in the Securities Law;

**"Note Certificate"** – A Series A Note Certificate in such wording as set out in Appendix A hereto.

The **"Law"** or the **"Securities Law"** – the Securities Law, 5728 – 1968 and its regulations, as shall be in effect from time to time.

**"Consumer Price Index" or "Index"** – The price index known as the Consumer Price Index, including fruit and vegetables and which is published by the Central Bureau of Statistics, including such index even if published by any other official entity or institution, as well as any official index superseding the same, whether or not it is based on the same data on which the existing index is based. If another index supersedes it,

published by such body or institution, where such body or institution has not prescribed the ratio between it and the index that has been superseded, such ratio shall be prescribed by the Central Bureau of Statistics. In the event of such ratio not being prescribed as aforesaid, then the Trustee, in consultation with such economic experts at its option, shall determine the ratio between the other index and the superseded index.

The “**Known Index**” at any given time – the Index last published before such date.

“**Base Index**” – the index for May 2007, as published on June 15, 2007.

“**Payment Index**” – The index known on the due date of any payment on account of principal and/or interest, while as long as this index on any payment date shall be lower than the Base Index, the payment index shall be the Base Index.

“**Business Day**” – A day on which most of the banks in Israel are open for the performance of transactions.

“**Special Resolution**” – a resolution passed in an assembly of Holders of Notes, and which was attended by, themselves or by their counsel, the holders of at least fifty percent (50%) of the unpaid balance of the Notes in circulation on the date determined for the assembly, or the adjourned assembly of this assembly, who attended, themselves or their counsel, the holders of at least twenty percent (20%) of the said balance, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of at least two thirds (2/3) of the total votes of those participating in the vote, excluding the abstaining votes;

“**Regular Resolution**” – a resolution passed in an assembly of the Holders of Notes, in which participated, themselves or through their counsel, the holders of at least twenty five percent (25%) of the unpaid balance of the Notes in circulation on the date determined for the assembly, or the adjourned assembly of this assembly, which shall occur with any number of participants, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of at least fifty percent (50%) of the total votes of those participating in the vote, excluding the abstaining votes.

“**Stock Exchange**” or the “**Tel Aviv Stock Exchange**” – The Tel Aviv Stock Exchange Ltd.

“**Euro**” – the sole currency of the EMU countries.

“**The Four Malls**” – the four (4) malls held by the subsidiaries of the Company (directly or indirectly), which are: Torun Plaza and Solvaky Plaza located in Poland, Kragujevac Plaza in Serbia, and Riga Plaza in Latvia, which are all malls whose construction has been completed by the date of This Deed and are operational. **Appendix 1.6.1** of the Trust Deed details the holdings structure of the Company in each of the Four Malls and the financing structure therefor.

“**Project Koregaon**” – the Koregaon Park Plaza project located in Pune, India.

“**The Plan**” – as defined in the preamble to this Trust Deed.

**“Creditors of the Plan”** – all of the creditors of the Company for which the Plan and the Approval Resolution apply for which the relevant debt balances therefore as of 12/31/2013 areas detailed in **Appendix 1.6.2** to This Trust Deed;

**“The Three Series”** – the Notes (Series A), Notes (Series B) and Notes in Poland.

**“Unpaid Principal Balance”** or the **“Unpaid Balance of the Notes (Series A)”** -the balance as it may be from time to time of the nominal value of the unpaid Notes (Series A) (which as of January 1, 2014 also include the deferred interest for the Notes (Series A) (as defined below), linked to the index (as detailed in the debenture attached as Appendix A to This Deed), which shall accrue and be added starting from January 1, 2014 to the principal of Notes (Series A) in the manner set forth in Section 4a(2) below and shall be an integral part thereof for all intents and purposes, including being repaid in the framework of the payments of principal of Notes (Series A)), when linked to the index for the month of May 2007 (as detailed in the conditions of the Notes attached as Appendix A to this Deed), as detailed below and as detailed in the repayment schedule attached as **Appendix 2.3** of this Trust Deed; as of December 31, 2013, the unpaid balance of the Notes (Series A) (including the deferred interest for the Notes (Series A) accrued for the principal of Notes (Series A) as stated amounts to NIS 302,338,505.

**“The Deferred Interest for Notes (Series A)”** – the interest accrued and which is not yet paid for the principal of the Notes (Series A), linked to the index for the month of May 2007 (based on the terms of the Notes) shall be paid in five equal payments on the payment dates of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A). The Deferred Interest for Notes (Series A) as stated shall be accrued and added as of January 1, 2014 to the principal of Notes (Series A), for all intents and purposes, as set forth in Section 4a(2) below, such that it shall be repaid in five equal installments pursuant to the payments of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series A), and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 6,652,926;

**“The Deferred Debt Balance for Notes (Series A)”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes (Series A) which is linked to the index for the month of May 2007 (as detailed in the conditions of the Notes) and which based on the terms of the original trust deed was supposed to be repaid in three payments during 2013, 2014 and 2015, plus the Deferred Interest for Notes (Series A) (and not a product of the Deferred Interest for the Notes (Series A) by the relative share of the total payments of principal which were to be paid during 2013, 2014 and 2015, for the total payments of principal of the Notes (Series A)), amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 184,064,274; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in Subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for the Notes (Series A) pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“Notes (Series B)”** – a series of Notes (Series B), registered by name par value NIS 1 each of the Company, with a total par value as of the freezing of payments date of NIS 508,442,675.

**“Unpaid Principal Balance of Notes (Series B)”** –the balance as it may be from time to time of the par value of Notes (Series B) which are not yet repaid (and which as of January 1, 2014 even include the Deferred Interest for Notes (Series B) (as defined below), which shall accrue and be added as of January 1, 2014 to the Principal of the Notes (Series B) (as defined below), which shall be accrued and added as of January 1, 2014 to the principal of the Notes (Series B) as set forth in Section 4a(2) below and will be an integral part of for all intents and purposes, and within the above, shall be repaid within payments of the Principal of Notes (Series B)), when linked to the index for the month of December 2007 (as described in the conditions of the Notes attached as Appendix A to the Trust Deed of Notes (Series B)). As of December 31, 2013, the Unpaid Principal of Notes (Series B) (including the deferred interest for the Notes (Series B) accrued for the principal of Notes (Series B) as stated amounts to NIS 610,713,444.

**“The Deferred Interest for Notes (Series B)”** - the interest accrued and which is not yet paid for the principal of the Notes (Series B) until December 31, 2013, which shall be accrued and added as of January 1, 2014 to the principal of Notes (Series B), for all intents and purposes in the manner set forth in Section 4a(2) below, and which is repaid in two equal installments pursuant to the payments of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series B), and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 16,055,758.

**“The Deferred Debt Balance for Notes (Series B)”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes (Series B) which is linked to the index for the month of December 2007 (as detailed in the conditions of the Notes (Series B) and which based on the terms of the original trust deed for Notes (Series B) was supposed to be repaid in two payments during 2014 and 2015, plus the Deferred Interest for Notes (Series B), amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 610,713,444; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in Subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for the Notes (Series B) pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“The Notes in Poland”** – Notes issued by the Company under the issuance memorandum dated November 16, 2010 par value PLN 100,000 each;

**“Unpaid Principal Balance of Notes in Poland”** – the balance as it may be from time to time of the par value of Notes in Poland which are not yet repaid (and which as of January 1, 2014 even include the Deferred Interest for Notes in Poland (as defined below), which shall be handled in the manner as detailed in the definition of the Deferred Interest for the Notes in Poland. As of December 31, 2013, the Unpaid Principal of Notes in Poland (including the deferred interest for the Notes in Poland) amounts to NIS 72,247,055 (translated based on the zloty rate as of the same date).

**“The Deferred Interest for Notes in Poland”** - the interest accrued and which is not yet paid for the Notes in Poland until December 31, 2013, which as of January 1, 2014 shall be accrued and added to the principal of Notes in Poland, for all intents and purposes in the manner set forth in Section 4a(2) below or shall be calculated for the purpose of

linkage and interest as principal and shall be paid at the end of the last payment term, and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 3,182,712.

**“The Deferred Debt Balance for Notes in Poland”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes in Poland which is linked and which based on the terms of the original Offering Memorandum for Notes in Poland was supposed to be repaid during 2013, plus the Deferred Interest for Notes in Poland, amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 72,247,055; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in Subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for Notes in Poland pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“Unpaid Principal Balance of the Three Series”** – the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A) with the addition of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series B) and plus the Unpaid Principal Balance of the Notes in Poland. As of December 31, 2013, the Unpaid Principal Balance of the Three Series amounts to NIS 985,299,004.

**“Company Shares” or “The Shares of the Company”** – regular shares par value EUR 0.01 each, of the Company, which are registered for trade in the London Stock Exchange, and the Warsaw Stock Exchange and which are registered for trade in the Tel Aviv Stock Exchange until the Effective Date.

**“London Stock Exchange”** – the premium listing – the main market of the UKLA at London Stock Exchange Plc.

**“Warsaw Stock Exchange”** – the Warsaw Stock Exchange.

**“Commencement Date”** – July 10, 2014.

**“Final Repayment Date”** – the date on which the principal sums, the interest (including arrears interest, as applicable) and linkage differentials thereon shall be entirely, finally and accurately repaid and removed, according to the terms of the Notes (Series A);

**“Disposition”** – as this term is defined in section 4b(1) below.

**“Restrictions on Taking Credit and Creating Pledges”** – as detailed in section 4 below;

**“The Capital Injection”** – the cash flows in the sum of at least EUR twenty (20) million less the sum equal to the Sum in the Trustee’s Possession, as the term is defined in the Plan for the Company and/or the Trustee (who is not the Trustee of the Noteholders) who will hold a sum in trust for the Company under the instructions whereby this amount will be transferred to the Company until (and including) the latest of the Effective Date or the Allocation Date (provided that the Company is not aware of any material prevention for the issuance of the securities under this Trust Deed) by way of issuing new shares.

**“The Additional Capital Injection”** – the cash flows for the Company against the allocation of shares in the Company or as a loan which is inferior to the undertakings of the Company towards the Holders of Notes according to this Trust Deed, both in terms of the creditor ranking and in terms of the repayment dates, in a cumulative sum of at least EUR twenty (20) million, which is in addition to and beyond the Capital Injection if the

Additional Capital Injection is performed by way of providing a loan to the Company, the Company shall include, in the immediate report published in connection with the performance of the Additional Capital Injection, a confirmation of the loan's inferiority as stated above.

**“Net Cash Flow”** – the net receipts in cash received and/or which will be received in practice by the Company as of May 15, 2014 and until the Final Repayment Date, for the relevant exercise event according to the provisions of this Deed. The net receipts means the receipts received in practice by the Company and after the deduction of: (1) the full amount of the debt balance for the repayment to the bank for the relevant real estate asset which was exercised; (2) the full amount for the repayment of the debt balance to the bank for the relevant loan repaid in the event of a debt cycle (refinancing) (meaning: as a result of the deduction of this sum, the net cash flows will relate in practice to the difference between the new debt and between the replaced debt as long as this difference is positive); (3) in the event where the relevant exercise event occurred in a subsidiary – the sums required for the purpose of repaying the existing undertakings to the creditors of that subsidiary for that same exercise event; (4) the direct expenses for the asset, such as the fees, sales expenses direct to third parties, brokerage expenses, loan expenses, tax expenses and the like (as applicable), and excluding the overhead and costs of the employees and officers in the Group. Regarding this definition – **“Exercise Event”** – as defined in section 7a below. **Appendix 1.6.3** to This Deed details the operations from which the cash flows are derived (and the sums of the net cash flows therefor) in relation to the term between the payment freezing date and until May 14, 2014.

**“Real Estate Property”** – rights in the lands or rights in the real estate projects of various types (such as: residential, malls and mixed-use ) as well as rights in the corporation holding the said properties. **Appendix 1.6.4** of this Deed describes the real estate assets as of the signing date of this Deed.

**“Coverage Ratio”** – as defined in section 1.1 of Appendix D of This Amended Trust Deed.

**“Minimum Coverage Ratio”** – as defined in section 1.2 of Appendix D to This Amended Trust Deed.

**“Financial Debt”** – a debt that is directed towards a financial creditor of the Company or subsidiary, including guarantees granted and/or which the Company and/or a subsidiary shall grant, excluding:

- (i) Guarantees and/or undertakings granted in relation with the costs of completion and the performance the project's construction or development of the real estate asset (cost overrun guarantees); or
- (ii) Guarantees for ongoing needs in a cumulative scope which shall not exceed at any point in time EUR 200 thousand; or
- (iii) A loan granted directly to the Company by its shareholders and provided that (a) the interest therefor is not higher than that of the Notes; and (b) after the passing of six (6) months from the provision date of the loan (if not repaid by then) this

loan shall become a subordinated debt; (c) it would not be possible to call for the immediate payment of this loan or to demand the liquidation of the Company with respect thereto; or

- (iv) Where the financial creditor approved in writing that the said debt shall be an inferior debt.

**“New Financial Debt Not For the Financing of the Asset”** – as defined in section 4.3 of This Trust Deed.

**“Subordinated Debt”** – a debt that will not be repaid before the full repayment of the Company’s undertakings towards the Holders of Notes, and shall constitute a subordinated debt during liquidation;

**“LTC Ratio”** – the ratio between the credit sum proposed for the purpose of financing the relevant project and between the cost of that project as of the date of taking the credit (“Loan to Cost”). In this regard, “cost of the project” – the cost of constructing the project, including all of the construction, planning and development costs and the cost of the land.

**“Subsidiary”** – any corporation, limited liability company, partnership, joint initiative, joint stock company, or other entity in which the Company holds, directly or indirectly, at least 50% of the equity or rights (as applicable) or an entity controlled by the Company, directly or indirectly; **“Control”** – as defined by Law.

**“The Group”** – the Company and its subsidiaries (as this term is defined above);

**“Freeze Date of the Payments”** – November 18, 2013, the date on which the Company received a provisional order to freeze payments by the authorized court in Holland according to the Dutch Law;

**“The Total Deferred Debt of the Three Series”** – meaning: (i) the Deferred Debt Balance for the Notes (Series A); with the addition of (ii) the Deferred Debt Balance for the Notes (Series B); and the addition of (iii) the Deferred Debt Balance for the Notes in Poland. **The Total Deferred Debt of the Three Series** amounts as of December 31, 2013 to a total of NIS 867,024,773;

**“The Deferred Debt Balance Ratio”** -the ratio between the Deferred Debt Balance for each of the Three Series and between the Total Deferred Debt of the Three Series, based on which an obligatory early repayment will be divided following an exercise event as stated in Section 7a below, which is as follows: 21.23% of the Notes (Series A), 70.44% for the Notes (Series B) and 8.33% for the Notes in Poland. It is clarified that in the case where one of the series is repaid in full before the other series are repaid, then as of the same date and thereafter, obligatory early repayment following an exercise event under Section 7a below shall be divided between the remaining series, pro rata based on the ratio stated above.

**For the purpose of the example alone of a calculation of “Deferred Debt Balance Ratio”:** (a) There exists an “obligatory early repayment due to an exercise event” according to which the Company shall pay, pursuant to the statements of section 7a2, a



sum in the principal amount of NIS 30 (after the interest payment), then for the Notes (Series A) 21.23% will be paid from the payment (NIS 6.369), about 70.44% of the payment (NIS 21.132) will be paid for the Notes (Series B), and about 8.33% from the payment (NIS 2.499) will be paid for the Notes in Poland; (b) pursuant to the date on which the “obligatory early repayment due to an exercise event” occurs, according to which the Company must again pay in accordance with the statements of section 7a2, if the principal payment for the distribution (after the interest payment) shall amount to NIS 10, then 21.23% of which shall be paid to the Notes (Series A), 70.44% of it shall be paid to the Notes (Series B) and 8.33% of it shall be paid to the Holders; (c) it is clarified that if on the relevant examination date the entire debt has been repaid for a certain series of Notes, the part of that series of Notes which was repaid shall be zero, and for example, if in the event denoted above in subsection “(B)” the full debt for the Notes in Poland shall be repaid, then the payment of the “obligatory early repayment due to an exercise event” for the principal payment, shall be split for between the Notes (Series A) (about 23.16% of the payment) and between the Notes (Series B) (about 76.84% of the payment).

**“The Allocated Shares”** – as defined in section 4a below.

**“The Additional Notes”** – as defined in Section 4a below.

**“The Allocation Date”** – as defined in Section 4a below.

**“The Trust Account”** – an account which shall be opened by the Trustee and operated in its name at the Bank of Israel, in trust, for the benefit of the Holders of Notes and which shall be pledged for the benefit of the Trustee for the Holders of Notes (Series A) in a fixed and floating single first degree pledge without any limit of sum, with a text to the satisfaction of the Trustee.

**“The Nominee Company”** – the Nominee Company of Bank Leumi Israel Ltd.

**“Trading Day”** – the day on which trading occurs in the Tel Aviv Stock Exchange.

1.7. It shall be hereby clarified that the Noteholders affirm that as long as the entry into effect of the Trust Deed requires the approval of the Rating Company, they waive this request.

1.8. For This Trust Deed, the following Appendices are attached:

| <u><b>Appendix</b></u>       | <b>Subject</b>                                     |
|------------------------------|--|
| <u><b>Appendix A -</b></u>   | The Notes certificate and the overleaf conditions. |
| <u><b>Appendix B</b></u>     | The general assemblies of the Holders of Notes.    |
| <u><b>Appendix C</b></u>     | The Trustee’s salary.                              |
| <u><b>Appendix D</b></u>     | “The Coverage Ratio”.                              |
| <u><b>Appendix 1.6.1</b></u> | Details regarding the manner of holding the        |

Four Malls and the financing therefor.

**Appendix 1.6.2**

A list of all the Company's creditors for which the Plan applies and the debt waivers therefor as of December 31, 2013.

**Appendix 1.6.3**

A list of the operations in the term between November 18, 2013 and until May 14, 2014.

Description of the real estate assets as of \_\_\_\_\_ (the signing date of This Deed).

**Appendix 1.6.4 -**

**Appendix 2.3**

The repayment schedule of the Notes (Series A).

**Appendix 4.2**

The list of real estate assets held by the Company and the subsidiaries pledged for the benefit of third parties (as of the signing date of This Deed).

**Appendix 5a**

A list of the subsidiaries as of the Effective Date.

**Appendix 5a1**

Approval of the subsidiaries.

**Appendix 5.1.34**

**Pre-ruling by the Tax Authority**

**2. The Notes**

Up to the date of this Trust Deed, the Company issued a total sum of NIS 391,565,400 par value Notes (Series A), registered by name, par value NIS 1 each, which according to the terms of the Original Trust Deed are called for repayment in 8 equal annual installments, on December 31 of each of the years 2010 to 2017, inclusive (the first installment was performed on December 31, 2010 and the last installment to be effected on December 31, 2017), bearing interest at a rate of 4.5% per annum, paid in semi-annual installments on December 31 and July 1 of each of the years 2007 to 2017 (the first installment was performed on December 31, 2007 and the last installment to be effected on December 31, 2017), linked (principal and interest) to the Consumer Price Index, all pursuant to the terms set forth in the Note attached as Appendix A to the Original Trust Deed. As of the date of this Trust Deed, the Company performed three (3) repayments of the Principal payments, on December 31, of each of 2010, 2011, and 2012 in a total sum of NIS 136,233,571 par value, Notes (Series A).

**Commencing on the Effective Date and thereafter, the terms of the Notes (Series A) will be amended and shall be as detailed below:**

**2.1. The Principal**

- 2.1.1. The Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A) shall be called for repayment in five (5) equal payments (each payment shall be 20% of the said balance) to be paid as follows: on December 31, 2017, on July 1, and December 31, 2018 and on July 1, 2019 and 2020 (with the first payment being performed on December 31, 2017 and the final payment being performed on July 1, 2020).
- 2.1.2. Notwithstanding section 2.1.1 above, in the event where the Company did not pay, during the first two years commencing on the Effective Date or by December 1, 2016 (whichever is earlier), the Principal of the Notes for the Three Series' in a total amount of at least NIS 434,000,000 (four hundred and thirty four million)<sup>1</sup> excluding linkage differentials, and including repayment of the Principal of Notes (Series A) in a total of at least NIS 92,032,137 (excluding linkage differentials) then the forced early repayment of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A) shall be performed and shall be repayable in five (5) equal payments (each one in a sum of one fifth (20%) of the Unpaid Principal Balance as shall remain) to be paid on December 31, 2016, July 1 and December 31, 2017 and July 1, 2018 and 2019 (with the first payment being performed on December 31, 2016 and the final payment being paid on July 1, 2019). No later than after 7 business days following the end of two years from the Effective Date or by December 1, 2016 (whichever is earlier), the Company shall publish an immediate report in this matter whether the Principal payment dates have been advanced or otherwise.

## 2.2. **The Interest**

- 2.2.1. The Unpaid Debt Balance of the Notes (Series A) shall bear interest from January 1, 2014 and thereafter at a rate of 6% annually.
- 2.2.2. The interest payments for the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A), starting from the Effective Date until the Final Repayment Date, shall be performed as follows:
- 2.2.2.1. **The First Interest Payment** – on the First Interest Payment date, which shall occur after 12 days transpires from the Effective Date for the payment of the first interest, or on another date which shall be written by the Stock Exchange, pursuant to its provisions (hereinafter: the “**First Interest Payment Date**”) the Company shall pay interest to the Holders of Notes in the three series for a term commencing on January 1, 2014 and ending on the day preceding the first interest payment date (the “**First Interest Term**”), according to the higher of:
- (i) A total sum of EUR 11.6 million, whereas from this payment, a total equal to EUR 2.5 million, shall be paid to the Holders of Notes (Series A); or

---

<sup>1</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the shekel on the repayment date.

- (ii) An interest sum which was accrued and not paid for the Unpaid Principal Balance of the Three Series (according to their conditions), whereas from this sum the Holders of Notes (Series A) shall be paid interest for the Unpaid Principal Balance which has accrued and not been paid for the First Interest Term according to the interest at a rate of 6% annually (which shall be calculated according to the total number of days in the First Interest Term, according to 365 days per year).

In the event where the first interest payment is performed pursuant to Subsection (i) above – the difference between the total interest to which the Holders of Notes (Series A) are entitled according to Subsection (i) above and between Section (ii) shall be hereinafter referred to as: the “**Additional Sum**”).

The First Interest Payment shall be paid to each series of notes based on the currency with which it was issued, while the conversion rate from euro to the relevant currency (in the event of a payment according to the alternative as stated in Subsection (i) above), will be based on the representative rate determined on the trading day prior to the Effective Date. At least four Trading Days prior to the Effective Date for the first interest payment the Company will publish the precise interest sum and the interest rate for the First Interest Term.

similarly, in the event of one or more Exercise Events (as defined in Section 7a2 below), during the term between May 15, 2014 and until the Effective Date, for which early repayment shall be performed for the debt of the Notes (as stated in Section 7a.2), then on the first interest payment date, the early repayment shall be performed as stated.

“**The Effective Date for the First Interest Payment**” – the first trading day after the allocation date as defined in section 4a below.

The sum paid to the Holders of Notes (Series A) as stated on the first interest payment date shall be deposited by the Company prior to the Effective Date to the Trustee in the Trust Account (as defined in Section 1.6 above) or with the Nominee Company for the purpose of the performance of the First Interest Payment in a timely manner, and the above deposit shall be considered as full and final payment of the first interest payment according to this Section 2.2.2.1, commencing on the interest payment date.

- 2.2.2.2. **The Second Interest Payment** – the interest for the Unpaid Principal Balance accrued for the period commencing on the payment date of the first interest payment and ending on December 31, 2014, after the deduction of the Additional Sum (as defined in Section 2.2.2.1 above, as long as the first interest payment was performed in accordance with

Section 2.2.2.1(i) above), to be paid on December 31, 2014. No later than the passing of 5 Trading Days from the beginning of the second interest term, the Company shall publish the interest rate for this interest term pursuant to a 6% interest rate per annum (which shall be calculated according to the number of days included in the second interest term according to 365 days per year.

- 2.2.2.3. **The remaining interest payments** – after the payment of the First Interest Payment and the Second Interest Payment, the interest shall be paid for the Unpaid Principal Balance in biannual payments on July 1<sup>st</sup> and December 31<sup>st</sup> of each of the years between 2015 and 2019 and on July 1, 2020, each payment for the interest accrued in the six months ending on the date preceding each payment date as stated (with the first payment of these payments being performed on July 1, 2015 and the final payment on July 1, 2020), unless the repayment dates of the Principal payments shall be advanced, as detailed in section 2.1.2 above, and in such an event the biannual interest payments shall be paid on July 1<sup>st</sup> and December 31<sup>st</sup> of each of the years between 2015 and 2018 and on July 1, 2019 (with the First Interest Payment of these payments being performed on July 1, 2015 and the final payments being performed on July 1, 2019).

The balance of unpaid Principal and interest are linked to the Consumer Price Index, all according to the conditions as detailed in the Note attached in Appendix A to the Trust Deed.

- 2.3. Attached as **Appendix 2.3** to this Deed, the repayment schedule of the Principal and interest payments for the Notes (Series A), commencing on the Effective Date until the Final Repayment Date (meaning, until July 1, 2020, unless the repayment dates will be advanced as detailed in section 2.1.2. above, or early withdrawals will be performed, as stated in section 7a below). In any event when during a term where notes will be in circulation and until the final repayment a change will occur to the repayment schedule of the Notes (Series A) for the early repayment of a portion of the Unpaid Principal Balance pursuant to the provisions of this Deed, the Company shall provide the Trustee and shall publish an updated repayment schedule, no later than after 10 business days after the occurrence of the change and no later than 4 Trading Days from the Effective Date for the nearest payment according to the updated payment schedule.
- 2.4. **Non-Increase of the Series** – the Company shall not be entitled to issue additional Notes (Series A).
- 2.5. **Non-Increase of the series of Notes (Series B) and the Series of Notes in Poland** – the Company may not issue additional Notes (Series B) or additional notes from the Poland Notes series.
- 2.6. **Non-Change of terms of the Notes (Series A) and/or (Series B) and/or in Poland** – the Company may not change the terms of the Notes (Series A) and/or (Series B) and/or in Poland (excluding technical changes), unless it receives (in addition to the approval

required under the terms of the Notes and/or under any law) the approval of the Notes (Series A) as well, in an ordinary resolution.

- 2.7. Issuance of additional securities – pursuant to the provisions of this Trust Deed and specifically the provisions of section 4 below (restrictions to taking credit and creating pledges) the Company reserves the right to issue, at any time, without approval of the Trustee and/or the Holders of Notes, other Notes or Series Notes or other securities of any nature or type whatsoever, at such terms as the Company shall find fit, all pursuant to the provisions of this Trust Deed.

**The Notes (Series A) and the Offered Shares may not be offered, sold, transferred or disposed of in the Netherlands, as part of the preliminary distribution thereof or at any other time, either directly and/or indirectly, excluding to qualified investors as defined in article 1:1 of the Dutch Act on the financial supervision, including, but without prejudice to that which is set forth above, banks, brokers, dealers and institutional investors holding a license or which supervise in another matter operation in the financial markets or entities whose sole purpose is the investment in securities..**

### **3. Acquisition Of Notes On The Part Of The Company And A Subsidiary**

- 3.1 Subject to the provisions of this Trust Deed, and without derogating from the Company's obligation to perform early repayment pursuant to the provisions of this Trust Deed, the Company reserves the right to acquire, at any time, Notes of the Series Notes at any price it finds fit, without prejudice to the duty to settle the Notes held by others apart from the Company, and provided that : (A) the purchase as stated (if performed) will be by manner of: (i) purchase offer; or (ii) within purchases during trade in the Stock Exchange in non-adjusted transactions – subject to the provisions of any law, the Company shall publish, at least one trading day prior to the performance of the purchase, an immediate report of its intent to perform the purchase of notes during trade in the Stock Exchange. The notice shall include a description of the maximal financial scope that the Company intends to purchase; (B) the purchase of notes as stated shall be performed equally between the three series, pro rata between the series while the amount designated for the purchase of notes as stated shall be divided between the three series pursuant to the ratio of the Unpaid Principal Balance of the Three Series, as it may be at the time, and the price at which the Company shall offer to purchase notes of any series shall be based on the ratio of the Series A and Series B Notes, with the same deviation rate from the closing price of the notes of the same series on the trading day preceding the publication date of the immediate report of the intent to perform the purchase or the publication date of the purchase offer, as applicable, and regarding the Poland Notes, at the same deviation rate to the above rate, but in relation to the par value of the Poland Notes. The provisions of this section 3.1 shall also apply to purchases of Notes performed by a subsidiary of the Company, mutatis mutandis.
- 3.2 The Notes to be acquired by the Company shall be cancelled, and shall also be erased from the trading on the Stock Exchange and the Company shall not be entitled to reissue them.

3.3 The Company's subsidiary, a controlling shareholder of the Company (directly and/or indirectly), a relative thereof, corporation under the control of one of them or a corporation under the control of the Company (all jointly hereinafter: a "**Related Holder**"), may acquire and/or sell Notes of the Series Notes, from time to time, pursuant to any law, including but without derogating from the above, the Dutch Laws regarding market abuse, either on the Stock Exchange or off-market. The Notes to be held, as aforesaid, by a Related Holder, will be deemed as an asset of the Related Holder, they will not be delisted from trading on the Stock Exchange, and will be transferable similar to the other Series A Notes. Notes which are held by a Related Holder as stated will not be counted for the purpose of determining the existence of a quorum at general meetings of Holders of Notes under this Trust Deed, and the Notes held by the Related Holder will not confer on it voting rights at such general meetings, so long as the Notes are held by the Related Holder.

3.4 Nothing in the foregoing in this section 3 above, *per se*, shall bind the Company and/or the Company's Related Holder and/or the Holders of Notes, to acquire Notes or sell the Notes in their possession.

#### **4. Company's Undertakings**

4.1. The Company hereby undertakes to pay, on the designated dates, the principal, interest and Interest Increment and linkage differentials (including arrears interest, if any, pursuant to the provisions of section 6 of the terms overleaf of the Note) payable under the terms of the Note and to comply with all the other terms and obligations imposed on it pursuant to the terms of the Note and hereunder. Where the designated date for payment of the Series A Notes, or the designated date for any interest installment, occurs on any day other than a business day, the payment date or the date of such installment shall be postponed to the business day immediately subsequent thereto and no interest shall be paid for such delay.

#### **4.2. Undertaking Not to Create Pledges (Negative Pledge)**

The Company undertakes (and the subsidiaries undertaking through signature, as stated in section 5a below), without prejudice to the other provisions of this section 4 and section 7a below, and additionally, including with regard to the provisions of section 4.6 below (maintaining a minimal cash balance), that as of the Effective Date and until the Final Repayment Date, it shall not create a pledge, charge, assign by way of pledge or provide as another security of any kind or rank or as another guarantee (jointly: a "**Pledge**"), the real estate assets held thereby directly or indirectly.

Notwithstanding the above, the Company and the subsidiaries may pledge real estate assets held thereby in the following cases:

##### **4.2.1. A pledge registered by a subsidiary**

4.2.1.1. A pledge registered for taking new financial debt which is intended solely for the purposes of a purchase and/or investment and development of a real estate asset pledged by the same subsidiary (subject to the provisions of section 4.3 below), and the said pledge will solely insure the new financial debt taken

for the purchase of the same asset or development, as applicable; notwithstanding the above, subsidiaries may register a pledge on land in favor of an investment and development of a real estate asset under Section 4.3.1 below (and not for the purchase of a new asset), held by the Company and/or its other subsidiaries (hereinafter: a “**Cross Pledge**”), provided that the total Cross Pledges which are provided commencing on the payment freeze date, as they may be at any point in time thereafter, apply with respect to land with an aggregate value of the Group generally that shall not exceed EUR 35 million (based on the values of the land in the Company’s books) (the “**Sum of Cross Pledges**”), however, in the framework of the Sum of Cross Pledges, the lands whose pledges are registered before the payment freeze date shall not be included (including if they were reregistered thereafter in the framework of the financial debt circulation).

4.2.1.2. The new financial debt involves the replacement of an existing financial debt with new financial debt – “refinancing”, regarding the pledged asset before taking the new financial debt including increasing the amount of credit for the same asset (the provisions of section 7a2 below shall apply to the part of the increase credit amount).

4.2.1.3. A pledge recorded with respect to the holdings of a subsidiary in a corporation under its control, which ensures a debt which was taken by the same corporation, pursuant to the provisions of subsection 4.2.1.1 above.

4.2.1.4. A pledge recorded in order to secure taking a new financial debt for purposes other than the purchase and/or investment and development of the pledged real estate asset, subject to at least 75% of the net cash flow arising from the new financial debt being uses for the performance of early repayment pursuant to the provisions of section 7a below.

#### 4.2.2. Pledge recorded by the Company

A pledge recorded regarding the Company’s holdings in a subsidiary, which ensures a debt which was taken by the same subsidiary and/or corporations under its control, pursuant to the provisions of subsection 4.2.1.1 above.

As of the signature date of this Trust Deed, the list of real estate assets held by the Company and the subsidiaries, directly and indirectly, pledged in favor of third parties, is as set forth in **Appendix 4.2** of this Trust Deed.

#### 4.3. Limitations Regarding Taking Financial Debt

As stated in section 4.2 above, the Company hereby undertakes (as do the subsidiaries with their signatures as stated in section 5a below) that as of the Effective Date and until the Final Repayment Date it shall not place a new financial debt (including by way of changing an existing financial debt of the Company to a new financial debt – “refinancing”), other than upon the occurrence of one of the following:



- 4.3.1. The new financial debt is designed to invest funds in the development of real estate assets and is held by the Company and/or its subsidiaries, provided that: (a) the investment shall be performed based on an LTC ratio which shall not be less than 50% (in the event of entering, directly or indirectly, an existing project as stated, a partner, who is entitled to consideration in cash or cash equivalents (excluding against offsetting debt) at least for 20% of the rights in the project, directly or indirectly, then the LTC ratio will be reduced for the sale project to a ratio which is no less than 40%); (b) the debt is taken by the relevant company which owns the asset or another company of the Group as stated in section 4.2.1.1 above; and (c) this being subject to the compliance with the requirement of the minimum cash reserve balance, as detailed in Section 4.7 below; or
- 4.3.2. The new financial debt taken by the relevant company is designed for the purchase of new real estate assets by the relevant company, subject to compliance with the minimal cash fund balance requirement as set forth in section 4.7 below; or
- 4.3.3. At least 75% of the net cash flow arising from the new financial debt shall serve for the purpose of early repayment of the three series, pursuant to the provisions of section 7a below. It shall be clarified, for the avoidance of any doubt, that the Company and/or the subsidiaries may perform refinancing, even if as a result no net cash flow is generated.

Notwithstanding all of the provisions of this section 4.3, in the case of the performance of the Additional Capital Injection, the provisions of this section 4.3 above shall not apply to investments with an aggregate amount up to the Additional Capital Injection amount.

In the case of the placement of a new financial debt by a subsidiary, the provisions of section 7a.2 below shall apply in connection with the transfer of net cash flows from the subsidiary to the Company for the purpose of early repayment of the Notes at the subject of the said section.

The Company warrants, in connection with sections 4.2 and 4.3 above, that as of the stay date of the payments and until the Effective Date, the Company and/or a subsidiary thereof have not performed any action which is not permitted under sections 4.2 and 4.3 above.

#### 4.4. Distribution

- 4.4.1. The Company shall be entitled to distribute dividends to its shareholders and/or any other distribution any the applicable Dutch law (including buyback of the Company's shares) (hereinafter in this section: a "**Distribution**") only pursuant to the Company's compliance with the following cumulative conditions:
- 4.4.1.1. At least 75% of the Unpaid Principal Balance of the Three Series (as defined in section 1.6 above), as shall be on the Effective Date, shall be repaid by that same date. For the purpose of this examination, the repayment of Notes sold by the subsidiary of the Company after the Effective Date shall not be considered repaid Notes.

- 4.4.1.2. The Coverage Ratio (as defined in section 1.6 of this Trust Deed) on the basis of the Company's most recent consolidated financial statements (audited or reviewed, as applicable) on the approval date of the distribution shall be (with the assumption of the execution of the distribution) at least 150%.
- 4.4.2. Notwithstanding the statements of section 4.4.1. above, the Company shall be entitled to perform a distribution of dividends to its shareholders without the compliance with the terms in section 4.4.1 above, provided that the said distribution was approved in an assembly of the Creditors of the Plan in a majority of at least 67% of the remaining debt held by the voting creditors in the vote of the creditors' assembly, pursuant to the provisions of section 38 of Appendix B to this Deed below.
- 4.4.3. Notwithstanding the statements in this section 4.4, in the event where an Additional Capital Injection shall be performed, the Company shall be entitled, after the passing of at least one year from the date of the Additional Capital Injection, to distribute dividends to its shareholders at one time or through a number of distributions, in an equal cumulative sum up to half (up to 50%) of the Additional Capital Injection's sum, all pursuant to the provisions of the law.

In the case of a distribution under section 4.4 above, the Company shall include in its first financial statements which are published after a distribution as stated, reference to the compliance of the said distribution with the provisions of this section 4.4 (as applicable).

#### 4.5. Expenses of the Company

The Company shall act to the best of its ability in order for the scope of general and management expenses of the Company in relation to the scope of the Company's current operations, shall not exceed an annual sum of EUR 7.5 million.

- 4.6. The Company hereby undertakes (and the subsidiaries undertake through their signatures as stated in section 5a below) that if the Coverage Ratio decreased lower than the Minimal Coverage Ratio, then during the term, the beginning of which commenced on the examination date of the Coverage Ratio where the decrease was first created from the Minimal Coverage Ratio and as long as the Coverage Ratio did not return to the rate of the Minimal Coverage Ratio, the Company and each of the subsidiaries of the Company shall not perform any of the following: (a) sale, directly or indirectly, of a real estate asset (any, in their ownership, however, the above shall apply, and shall not apply in relation to the completion of the sale of assets and rights for which the Company engaged in an obligatory engagement prior to the said examination date); or (b) an investment in a new real estate property; or (c) a financial investment in projects existing in the Company or a subsidiary on the said examination date, at a rate exceeding 20% of the construction cost of the said project (as approved by the lending bank of the projects), and pursuant to its compliance with the LTC ratio, as detailed in section 4.3.1 above.

- 4.7. The Company hereby undertakes that commencing on the Effective Date and until the Final Repayment Date, the execution of cash injections for investments in existing or new real estate properties, including for the purpose of development and/or purchase, shall be performed pursuant to the fact that the cash and cash equivalent balance (which may be included in the consolidated financial statements of the Company in the following sections: cash and cash equivalents as well as short-term deposits, financial assets held for trade and long-term deposits (hereinafter jointly: **“Additional Cash Equivalents”**) and provided that the Additional Cash Equivalents are granted for exercise into cash immediately and without restriction in the Company and subsidiaries), shall include, on the execution date of the injection, monies for these investments in a sum equal at least to: (i) the general and management expenses in the required scope, at the estimate of the Company’s management, for a period of 6 months ahead (and in the event that prior thereto the Additional Capital Injection was performed – 3 months ahead) (the **“Protection Period”**); with the addition of (ii) interest expenses for the Notes (Series A), Notes (Series B) and Notes in Poland for the Protection Period); and less (iii) the sums of receipts to be received by the Company and/or its Subsidiaries for transactions signed by the Company and/or its Subsidiaries and for which closing was performed and, according to the estimate of the Company’s management, there is a high probability to receive them during the Protection Period.

After the Company shall repay the Note principal for the Three Series in a total sum of at least NIS 434,000,000, not including the linkage differentials (as long as the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency versus the Shekel on the repayment date), including a repayment of the principal of Notes (Series B) in a total sum of at least NIS 92,032,100 (not including linkage differentials), then the reserve sum shall be decreased as calculated above by 50%.

- 4.8. The Company undertakes to publish its annual reviewed consolidated financial statements to the public, no later than the passing of three (3) calendar months from the end of the calendar year, and, beyond the letter of the law, the Company undertakes that during the period commencing on the Effective Date and ending on the Final Repayment Date it shall publish its reviewed consolidated financial statements on a quarterly basis, no later than after two months from the end of each of the first three calendar quarters of each year. The Company shall include, within the quarterly and annual financial statements, a detailed report regarding its compliance with the undertakings in sections 4.1 through 4.7 above (inclusive) as sections 4b, and the performance of early repayments under the provisions of section 7a.2 below.

4.9. Delivery of Approvals to Trustee

No later than 14 days after the performance of any action set forth in this section 4 above and 4b below, whether by the Company or by the Company’s subsidiaries (whether the creation of pledges, taking financial debt including by way of refinancing, performance of a distribution and the like) for which the net cash flow generated therefrom exceeds EUR two (2) million, the Company shall provide the Trustee with a signed confirmation by the CEO of the Company and the senior officer

in the financial department of the Company regarding the compliance of the Company or the relevant subsidiary (as applicable) with the provisions set forth in this section 4 above and 4b below with regard to the relevant action, plus calculations to the satisfaction of the Trustee, if required. The Trustee shall rely on the Company's approval and shall not be required to perform an additional investigation on its part.

Regarding liabilities attributed to the Company and/or the subsidiaries included in this Deed and the appendices hereto, it shall be clarified that the Trustee does not have the ability to supervise and/or ensure and/or oversee the manner of the fulfillment of undertakings by the subsidiaries, and shall rely on the confirmations provided thereto by the Company and the Company's reports in its financial statements as described in this section, without being able to perform independent examinations on its part.

- 4.10. The Company further undertakes (as do the subsidiaries by signing as stated in section 5a below) that as of the commencement date and until the Effective Date, and as of the Effective Date and until the Final Repayment Date, no action is performed which is not permitted under the provisions of this Trust Deed, and no action shall be performed which is not permitted under this Trust Deed.

4a. **The Allocation of Company Shares and Notes to Note Holders**

Pursuant to this Trust Deed becoming valid, whoever is a Holder of Notes (Series A) on the Effective Date shall be entitled, each according to their relative part (pro rata) in the ratio to all of the Holders of Notes (Series A), for the allocation of shares and notes as follows:

(1) Allocation of shares

In consideration for a payment to the Company of EUR 0.01 per share (based on the euro/shekel rate prior to the allocation), all of the holders of Notes (Series A) will be allocated a total amount of shares of the Company, representing, (after their allocation, and the allocation of the Additional Shares, as detailed below, and even for the remaining series, and for the removal of doubt even after the issue of the rights) 2.866% of the issued and paid-up capital and from the voting rights in the Company (the "**Allocated Shares**") and an additional sum of shares in the Company which shall be allocated to the Trustee in trust for the Noteholders, which shall be calculated as a result of the distribution of (a) the number of shares equal to 1% of the sum of Allocated Shares with the assumption of full compliance for the issue of the rights in (b) the price per share in the issue of rights less EUR 0.01 (hereinafter: the "**Additional Shares**"). The "issue of rights" – meaning the issue through which the Capital Injection shall be performed. At least 4 Trading Days before the Effective Date, the Company shall publish an immediate report regarding to the total shares actually allocated based on the calculation above.

The Allocated Shares and the Additional Shares shall be equal in their rights to the rights of the Company shares which shall exist at that time in the Company.

A Holder of Notes shall not be entitled to the allocation of fractional shares and the amount of shares to which any Holder shall be entitled as stated, shall be rounded

down to the closest integer. In the event that as a result of the issuance, shares are created which are not actually issued (such as share fragments), then they shall be annulled by the Company.

- (2) A total amount of additional Notes (Series A), registered by name, par value NIS 1 each, in to the sum of the Deferred Interest Amount for the Notes (Series A) (as defined in section 1.6 above) which is accrued and added to the Principal of Notes (Series A) as of January 1, 2014, at no consideration, For the purpose of calculating the total quantity of the Additional Notes (Series A), the total linkage differentials applicable to the Notes as of December 31, 2013 were taken in to account. Therefore, as a result of the said allocation, the Principal of Notes (Series A) shall increase in a total of NIS 5,516,329 par value Notes (Series A) (the “**Additional Notes**”).

In addition to the Additional Notes, the Holders of the Notes (Series B) shall be allocated notes from series B, based on the same calculation method, with the necessary adjustments. In relation to the Noteholders in Poland, the Deferred Interest for the Notes in Poland shall be handled in the manner as stated in the definition, the Deferred Interest for the Notes in Poland in Section 1.6 above, and pursuant to the principles detailed in this Section 4a(2), mutatis mutandis.

The terms of the Additional Notes (Series A) shall be identical to the terms of the Notes (Series A) in circulation which are issued prior to the date of this Deed. The Additional Notes (Series A) which are allocated as stated, shall be discounted as of the allocation date and are in effect as of January 1, 2014, one series for all intents and purposes together with Notes (Series A) in circulation. It shall be clarified that the Note Holders entitled to the Additional Notes as stated in this section shall not be entitled to interest and/or principal payments for the Additional Notes for which the Effective Date for payment occurs before the issuance date of the Additional Notes. A Note Holder shall not be entitled to an allocation of fragments of Notes (Series A) and the amount of Notes that each Holder is entitled to shall be rounded downward to the nearest full number. If as a result of the allocation, Notes are created which are not actually issued (as share fragments), they shall be cancelled by the Company.

The allocation of the Allocated Shares, the Additional Shares and Additional Notes shall be performed by the Company closely after the Effective Date, and on a date which is coordinated with the Tel Aviv Stock Exchange (the “**Allocation Date**”).

4b. **Exercise of Assets**

- 4b(1) Pursuant to the limitations set forth in this Trust Deed, the Company and/or any of its Subsidiaries shall be entitled, from time to time, to sell, lease, assign, grant or transfer in any other way, its assets, rights, property or any part thereof (“**Disposition**”), without requiring the receipt of the Trustee’s agreement or the agreement of the Holders of Notes.

- 4b(2) Notwithstanding the above in section 4b(1), in relation to the Four Malls (as defined in section 1.4 above) the following provisions shall apply:

- (i) The Company and/or any of its Subsidiaries may not perform Disposition, directly or indirectly, in any of the Four Malls, or to perform refinancing in relation to any of them (hereinafter in this section: an **“Event”**), other than subject to the net cash flow from the Event in connection with the Four Malls not being less than a cumulative sum of EUR seventy (70) million.
- (ii) In the event where the Event occurred only in relation to part of the Four Malls (meaning, does not apply in relation to the Four Malls together), then the Company and/or each of its subsidiaries may perform the Event pursuant to the fact that Net Cash Flows from the Event or a Net Cash Flow from the Event with the addition of the Net Cash Flows from previous Events of any of the Four Malls (as shall be at that date) and with the addition of the surplus net value from the remaining malls (as these terms are defined below), as applicable, shall not be less than the cumulative sum of EUR seventy (70) million.

For the purpose of this section:

**“Net Surplus Value”** section– the value of the asset according to the updated valuation in the Company’s possession, less the balance of financial debts that the subsidiary holding the same asset has as of the same date.

**“Remaining Malls”** – the remaining malls from the Four Malls, not yet sold as of the date of the recent Event or in the framework thereof. It shall be clarified that in the event of the sale of part of the rights in one of the said malls (regarding which the net cash flow shall be subject to the provisions of section 7a below), then the unsold rights in the said mall shall be added to the Net Surplus Value of the Remaining Malls not yet sold, for the purpose of calculating the compliance with the cumulative sum of EUR seventy million.

#### 4c. Depositing a Cash Cushion

On the Effective Date, the Company shall deposit with the Trustee, in the Trust Account (as defined in Section 1.6 above) , a sum of NIS twenty five thousand (25,000) in cash (hereinafter: the **“Deposited Amount”**) which shall be held in trust for the benefit of the Holders of Notes and shall serve as a cushion/advance only for the purpose of covering the Trustee’s expenses in relation with the event of the calling for immediate repayment of the Notes (Series A). On the Final Repayment Date the Trustee shall return the said deposited sum (as long as it was not utilized for its purpose) to the Company. The Deposited Amount shall constitute a deposited pledge.

### 5. Securities

- 5.1 The Notes are not secured by means of any lien.

For the avoidance of doubt it is clarified that the Trustee is not obligated to examine, and de facto, the Trustee did not examine the need for the grant of securities in order to secure the payments to the Holders of Notes. The Trustee is not asked to conduct, and the Trustee is not, in practice, conducting a financial, accounting or legal due

diligence regarding the state of the Company's business. By entering into this Deed and by agreeing to perform as a trustee, the Trustee does not give an opinion, express or implied, with regard to the Company's ability to fulfill its obligations towards the Holders of Notes. The above does not derogate from the Trustee's obligations in accordance with applicable law and this Deed, including the Trustee's obligation (as far as such obligation is applicable to the trustee pursuant to any applicable law) to analyze changes in the Company as of the Effective Date and going forward, as far as they adversely affect the Company's ability to fulfill its obligations to the Holders of Notes.

- 5.2 Pursuant to the provisions of section 4 above, the Company and the subsidiaries of the Company may encumber their property, by means of any encumbrance and in any fashion whatsoever, in favor of any third party whatsoever, without having to obtain any approval from the Trustee and/or from the Holders of Notes.

5a. **Undertakings of Subsidiaries**

Until the last date for the fulfillment of the condition precedents (as defined in section 34 below), each of the subsidiaries upon the date of this Deed as described in the list attached to this Deed as **Appendix 5a**, shall sign a confirmation in the form attached as **Appendix 5a1** to this Trust Deed, whereby subject to the entry into effect of this Trust Deed, it undertakes to act pursuant to the liabilities applicable thereto under sections 4.2, 4.3, 4.6, 4b, 5.2 and 7a(2) of this Trust Deed. The Company shall provide the Trustee with all of the approvals signed by the subsidiaries (including names of those signing on behalf of each subsidiary) together with the Company's approval that all of the subsidiaries and the approvals of the subsidiaries have been signed by authorized signatories of the Companies (hereinafter: the "**Undertakings of Subsidiaries**"). It shall be clarified that the Trustee has no way to ensure that the list attached as Appendix 5a of this Deed includes all of the subsidiaries and/or that they are duly signed, and by the entities competent to bind them, and shall rely on the approval of the Company in this regard.

The Company undertakes that after the Effective Date, each new subsidiary which is established shall be required to act pursuant to the Undertakings of Subsidiaries, and approval as stated immediately following the signature shall be transferred by the Company to the Trustee.

**The Company shall confirm to the Trustee that the confirmations mentioned above were signed by the authorized signatories of each of the subsidiaries. It shall be clarified that the Company shall not be required to provide the Trustee with attorney confirmations or any other confirmation regarding the signature of the authorized signatories of the subsidiaries other than that set forth above.**

6. **Grade Of The Notes**

The Notes shall be equal, *pari passu*, *inter se*, without any preference or priority of one over the other.

7. **The Right to Immediate Repayment**

7.1 Upon the occurrence of one or more of the grounds detailed below, the Trustee, as well as the Holders of Notes shall be entitled to declare all or any part of the unsettled balance of the Notes, immediately due and payable, and the provisions of section 7.2 below shall apply, as applicable:

7.1.1 If the Notes were not repaid on time, or if the Company did not comply with another substantial undertaking granted for the benefit of the Holders of Notes.

7.1.2 If a temporary liquidator has been appointed by a court or if a court has entered a temporary liquidation order against the Company and such appointment or order is not cancelled by the end of 45 days from its commencement date, or if the Company adopts a valid resolution of the winding up thereof (other than winding up for the purpose of a merger with another company and/or a change in the Company's structure), or where a permanent liquidator has been appointed for the Company or if a final winding up order has been entered against it. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.

7.1.3 Upon the occurrence of any of the following, Holders of Notes which shall pose a risk to the rights of the Note Holders:

- (a) Holders of liens on the Company's property realize their liens on material assets of the Company.
- (b) An attachment is imposed on substantial assets of the Company, and such lien is not removed by the end of forty five (45) days from the date of the imposition thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.
- (c) An act of execution is instituted against substantial assets of the Company, and such act is not cancelled by the end of forty five (45) days from the date of the institution thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.
- (d) A receiver for material assets of the Company is appointed, and such appointment is not cancelled by the end of forty five (45) days from the commencement thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.
- (e) A motion for stay of proceedings is submitted to the court against the Company under section 350 of the Companies Law, or under a corresponding section, pursuant to another law applicable to



the Company, and such motion is not cancelled within forty five (45) days from the commencement date thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.

“**Material Assets of the Company**” shall mean: assets, one or more, whose net asset value (book cost less the direct debt for them) exceeds 25% of the Company’s equity or 25% of the total consolidated balance sheet of the Company, whichever is lower, under the most recent consolidated financial statements published.

For the purpose of subsections (a) through (d) of section 7.1.3 above – including subsidiaries of the Company.

- 7.1.4 The Company shall not publish a financial statement within 30 days from the final date on which it is obligated to publish it.
- 7.1.5 Pursuant to the financial statements published, in which it is found that the Coverage Ratio decreased to lower than the Minimal Coverage Ratio (hereinafter: the “**First Inspection Date**”), and did not increase back to the Minimal Coverage Ratio during two consecutive inspection dates (as the term is defined in Appendix D of this Deed), after the First Inspection Date, all pursuant to the liabilities pursuant to Appendix D of this Trust Deed.
- 7.1.6 If a material deterioration occurred in the Company’s business as opposed to its situation on the Stay of Proceedings Date (including during the period between the Stay of Proceedings Date and the Effective Date), and a substantial suspicion exists that the Company will not be able to repay the Notes on time.
- 7.1.7 The Notes were erased from trade in the Stock Exchange.
- 7.1.8 The Company ceases the payments and/or announces its intent to cease its payments and/or there is a material concern that it shall cease the payment and/or no longer continue its business and/or intends to cease from continuing its business and/or it is reasonable that it shall cease to continue its business.
- 7.1.9 The Company has violated any of its undertakings as stated in sections 2.4, 2.5, 3, 4, 4a, 4b and 7a of this Trust Deed.
- 7.2 Upon the occurrence of any of the events detailed in section 7.1 above and in accordance with the provisions included in these subsections, the following provisions shall apply:
  - 7.2.1 (1) Upon the occurrence of any of the events in sections 7.1.1 through 7.1.9 (inclusive) above, the Trustee shall be obligated, and the Holders, as stated in section 2 of Appendix B to the Trust Deed, shall be entitled to convene an assembly of Holders of Notes, which shall include a resolution regarding the calling for immediate repayment of the Unpaid Principal Balance of the Notes.

- 7.2.2 On the convening date of an assembly as stated in section 7.2.1 above, which shall not be earlier than seven days and no later than the passing of 21 days from the date of its notice (however, the Trustee is entitled to advance the convention of the assembly to at least one day after the notice date, if it reasoned that this required for the purpose of protecting the rights of the Holders; if the Trustee did so, it shall explain in a report regarding the convention of the assembly, the reasons for advancing the convention date).
- 7.2.3 The resolution of the Holders of Notes to call the Notes for immediate repayment shall be passed in an assembly of Holders in which Holders of at least 50% of the nominal value of Notes in circulation, with a majority of Holders of the remaining nominal value of Notes represented in the vote, excluding abstaining votes, or with a majority as stated for a deferred assembly of Holders in which at least 20% of the remainder of Holders took part, as stated.
- 7.2.4 Notwithstanding the statements above, the Trustee or the Holders shall only call the Notes for immediate repayment after they provided notice in writing to the Company of their intention to do so; however, the Trustee or the Holders are not obligated to provide the Company with notice as stated, if a reasonable suspicion exists that the provision of the notice will damage the possibility of calling the Notes for immediate repayment.
- 7.2.5 A copy of the notice to convene the assembly as stated, to be sent by the Trustee to the Company immediately upon the publication of the notice or publication of the invitation to the assembly in the Magna system shall constitute prior and written warning to the Company of the intention of the Trustee or the Holders to call for the immediate repayment of Notes as stated in section 7.2.4 above.
- 7.2.6 Any of the subsections in section 7.1 above determine a period in which the Company may perform an action or pass a resolution as a result of which the grounds to call for the immediate repayment were eliminated, the Trustee or Holders may call for immediate repayment as stated in this section 7, only if the term determined as stated has passed and the grounds have not been eliminated.
- 7.2.7 The Trustee shall notify the Holders of Notes of the occurrence of an event constituting grounds to call for immediate repayment after it was notified of the matter in practice. The notice as stated shall be published in accordance with the provisions of section 22 below.
- 7.2.8 For the avoidance of doubt, it is clarified that the right to call for immediate repayment as stated above and/or calling for immediate repayment shall not derogate from or harm any other or additional remedy available to holders of

the Notes or the Trustee under the terms of the Notes and provisions of this Deed or under the law, and failure to call of the immediate repayment of the debt upon the occurrence of any of the events listed in section 7.1 above shall not constitute a waiver of the rights of Note Holders or the Trustee as stated.

7a. **Early Repayment**

7.a.1 **Early Repayment at the Initiative of the Company**

At any time until the Final Repayment Date, all subject to the provisions of the Securities Authority and the provisions of the Stock Exchange Bylaws, and the provisions thereunder, as shall be on the relevant date, the Company may (but is not required to), at its sole discretion, perform early repayment, in whole or in part, of the balance of unpaid principal of the Series A Notes and/or of the interest and linkage differentials (if any) accrued until the early repayment date, as set forth in the terms of the notes, and which is not yet repaid.

7.a.2 **Obligatory Early Repayment Following an “Exercise Event”**

- (I) Notwithstanding the provisions of section 7.a.1 above, and subject to the entry in effect of this Trust Deed, upon the occurrence of an “exercise event” (as this term is defined below), as of May 15, 2014 and until the final repayment date, as a result of which a positive net cash flow is generated (“**Net Exercise Consideration**”), the Company shall be required to perform early repayment, fully or partially, (other than by way of the purchase of Notes), of principal and interest of Notes from Three Series and linkage differentials of each of the same, in an amount determined based on one of the two alternatives set forth below (hereinafter: the “**Amount Designated for Early Repayment**”), provided that the Amount Designated for Early Repayment which accrues as a result of one or more events will be the higher EUR two (2) million (hereinafter: the “**Minimal Total**”), and in the case where the aggregate total is the lower than the Minimal Total, it shall be paid within a future early repayment after the aggregate total in the deposit plus the consideration from additional exercise events exceeds the Minimal Total of EUR 2 million and it shall be paid to the three series pursuant , as detailed below. Within 5 business days from the occurrence of an exercise event, the Company shall publish a report of the exercise event (provided that the Net Exercise Consideration with respect thereto exceeds the Minimal Total), and the amounts which will be received thereby for the exercise event.

The early repayment amounts of the Notes (Series A) will be credited as stated in section 7a.7 below.

**The distribution of Net Exercise Consideration amounts within the early repayment of the three series shall be performed based on the following:**

**(1) With respect to an exercise event which is not related to the Four Malls (in whole or in part) –**

- a. A total equal to 50% of the interest accrued and which is not yet paid by the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for the three series based on their terms, shall be paid from the Net Exercise Consideration (as defined above), and shall be distributed between the Three Series pro rata in accordance with the amount of accrued interest, with the attachment of the linkage differentials on the said interest, for each of the series (in this section: the **“Interest Ratios”**), however, the Company may decide, at its sole discretion, that the amount listed in this subsection (1)(a) or any part thereof shall not be paid from the Net Exercise Consideration but rather from its sources (including the part remaining with the Company under subsection (1)(c) below, and in such a case, this amount or part shall not be reduced (as applicable) as stated in subsection (1)(c) below; it shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was sufficient to repay 50% of the accrued interest and has not yet been paid by the early repayment date in practice, with the attachment of the linkage differentials on the interest, for the Three Series according to their provisions, the Net Exercise Consideration sum shall be distributed pro rata between the Three Series in accordance with the sum of the accrued interest, with the attachment of the linkage differentials on the interest as stated, for each of the series.
- b. A total equal to the remaining 50% of the interest accrued and which is not yet paid until the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for three series based on their terms, will be paid from the independent resources of the Company (including the part remaining with the Company under subsection (1)(c) below) and shall be distributed between the Three Series pro rata according to the Interest Ratios; it shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was not and shall not be sufficient in order to repay 50% of the accrued interest and has not yet been paid by the early repayment date in practice, from the personal sources of the Company, as stated, a sum equal to the Net Exercise Consideration shall be paid, pro rata between the series according to the Interest Ratios.
- c. The Balance of the Net Exercise Consideration, i.e. the Net Exercise Consideration (as defined above), less the amount of interest and linkage differentials on which amounts are paid as stated in subsection (1)(a) above (the **“Balance of the Net Exercise Consideration”**), if the balance is positive, shall be

divided such that a total of 75% (this rate shall be subject to changes as set forth in section 7a2(III) below – the “**Payment Rate of the Principal with Early Repayment**”) from the Balance of the Net Exercise Consideration, shall be used for the repayment of the Unpaid Balance of Notes from Three Series and linkage differentials thereon, and shall be distributed between the Three Series pro rata based on the ratio of the Deferred Debt Balance, pursuant to the mechanism set forth in subsection (3) below, while the amount remaining from the Balance of the Net Exercise Consideration shall remain in the possession of the Company.

**(2) With respect to an event related to the exercise of the Four Malls (in whole or in part) –**

- a. Firstly, from the Net Exercise Consideration, interest shall be paid which has accrued and not yet been paid by the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for three series based on their terms, and shall be distributed between the Three Series in accordance with the Interest Ratios; however, the Company may decide at its sole discretion that the total mentioned in this subsection (2)(a) or any part thereof shall not be paid from the Net Exercise Consideration, but rather from its resources including the part remaining with the Company under subsection (2)(b) below, and in such a case, this total or part thereof shall not be reduced (as applicable) as stated in subsection (2)(b) below. It shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was not and shall not be sufficient to repay the accrued interest and has not been paid by the early repayment date in practice, with the attachment of linkage differentials on the interest, all for the Three Series according to their conditions, the sum of the Net Exercise Consideration shall be distributed pro rata between the Three Series pro rata, according to the Interest Ratios.
- b. The Balance of the Net Exercise Consideration, meaning the Net Exercise Consideration less the amount of interest and linkage differentials on which amounts are paid as stated in subsection (2)(a) above (the “**Balance of the Net Exercise Consideration**”), if the balance is positive, shall be divided such that a total equal to the product of the principal payment rate in early repayment (as defined above) by the Balance of the Net Exercise Consideration - shall be used for the repayment of the Unpaid Balance of Notes from Three Series and linkage differentials thereon, and shall be distributed between the Three Series pro rata according to the ratio of the Deferred Debt

Balance, pursuant to the mechanism set forth in subsection (3) below, while the amount remaining from the Balance of the Net Exercise Consideration shall remain in the possession of the Company.

- (3) It shall be clarified that with respect to the repayments of the Unpaid Principal Balance of Three Series, in the event of the repayment of the debt due to an Exercise Event, as stated above, shall be the total allocated for the repayment of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series A) based on subsections (1)(c) or (2)(b) above, as applicable, based on the ratio of Deferred Debt Balance.

Notwithstanding all of the above, this section shall not apply to a cash flow arising from the Koregaon Project.

Early repayment shall be performed, if required, within a quarter from the date on which the amount designated for early repayment is received by the Company or accrued to the Minimal Total, as applicable, and no more than one time in each calendar quarter (all subject to the other provisions of this section 7a.2).

- (II) The Company hereby undertakes to perform any action reasonably required in order to ensure that in the case where the net cash flow is received by a subsidiary, the subsidiary shall transfer the net cash flow to the Company, and the following shall apply:

- (a) A transfer as stated shall be performed no later than 14 days from the date on which the net cash flow is received by the relevant subsidiary, unless there are legal and/or other regulatory limitations which are not under the control of the Company or a relevant subsidiary, which do not permit a transfer within the said period of time, and in such a case, the Company shall act to the best of its ability in order to remove the limitation and transfer the amount thereto on the first date on which the limitation as stated is removed.
- (b) During the term between the receipt of the net cash flow by the subsidiary about the transfer date thereof to the Company, no use shall be made of this amount by the Subsidiary and the amount will be deposited in solid financial deposits.
- (c) In the event that the funds are not transferred to the Company within 14 days from the date on which the net cash flow is received in the relevant subsidiary as a result of the limitations which are not under the control of the Company or the relevant subsidiary, on the date on which funds are transferred to the Company, they shall only be used for the principal payments.

For the purpose of this section:

“**Exercise Event**” – each of the following events: (i) the Disposition of a real estate asset of the Company or a real estate asset of a subsidiary; or (ii) taking a new financial debt by the Company or a subsidiary excluding taking

new financial debt for the purpose of purchase and/or investment and/or development of a real estate asset; or (iii) refinancing of a real estate asset, excluding for the purpose of an investment and/or development of a real estate asset.

**“Net Cash Flow”, “Financial Debt”, “Disposition”** – as these terms are defined in section 6.1 above.

(III) The payment rate of the principal with early repayment (as this term is defined in subsection (I)(1)(c) above will be reduced in the case that the following events occur in the aggregate:

1) The Additional Capital Injection (as defined in section 1.6 above) was performed; and (2) Partial repayment was performed of the Unpaid Principal Balance of the Three Series (as defined in section 1.6 above), as it may be on the Effective Date, whether by way of repayment under section 2 above or whether by way of early repayment of notes or repayment thereof or by way of the purchase of notes under section 3.1 above, pursuant to the rates set forth below:

| <b>% payment of the unpaid balance of the three current series (without taking into account the repayment of notes which were sold by a subsidiary of the Company after the Effective Date)</b> | <b>The Payment Rate of Principal in Early Repayment</b> |
|---|---|
| 50%   | 60%   |
| 60%   | 50%   |

7.a.3 The Company shall provide the Trustee with prior notice regarding the performance of early repayment as stated in section 7a.. The performance date of the early repayment shall be determined by the Company in coordination with the Stock Exchange and pursuant to the provisions and instruction of the Stock Exchange. The notice of the early repayment shall be published in an immediate report of the Company at least 17 days but no more than 45 days before the early repayment date, and shall describe, as relevant: (a) the amount of the total par value of the notes which shall be repaid with early repayment and the accrued interest for the said principal sum by the early repayment date and the amount of the early repayment; (b) the Effective Date for entitlement to early repayment which is 12 days before the date determined for early repayment; (c) the payment date; (d) the linkage differentials (if any) for the par value and for the interest repaid as stated; (e) the rate of the partial repayment in terms of the Unpaid Balance; (f) the partial repayment rate in terms of

the original series; (g) the interest rate in the partial repayment of the repaid part; (h) the interest rate to be paid in the partial repayment, calculated regarding the Unpaid Balance; (i) an update of the remaining partial repayment rates, in terms of the original series; (j) a description of the calculation of the division of the early repayment amount between three series; and (k) the updated repayment schedule for the notes. The Company may publish the data set forth in sections a-e without linkage to the index, provided that the early repayment is actually performed subject to the linkage to the index, as set forth in the first Addendum of this Deed.

An early repayment shall not be performed for part of the series of Notes if the final repayment sum shall be less than NIS 3.2 million.

The early repayment date shall not fall in the term between the Effective Date for the payment of the interest for the Notes and between the interest payment date in practice.

The frequencies of the early repayments shall not exceed one repayment per quarter.

If an early repayment was set within a quarter in which an interest payment date is also set, or a date of a partial repayment or the final repayment date, the early repayment shall be performed on the date set forth for the said payment.

In this regard, “quarter” means each of the following terms: January – March, April – June, July – September, October – December.

The minimal scope of each early repayment shall not be less than NIS 1 million. Notwithstanding the above, the Company is entitled to perform an early repayment in a scope less than NIS 1 million, provided that the frequencies of the repayments shall not exceed one repayment per year.

Any sum repaid in an early repayment by the Company shall be repaid in relation to all of the Noteholders, pro-rata according to the par value of the held Notes.

- 7.a.4 The notes which shall be repaid within the early repayment as stated above shall be removed from trade in the Stock Exchange, cancelled and shall have no validity and effect, and shall not confer, after the performance of the early repayment, any rights.
- 7.a.5 Partial or complete early repayment under this section shall be performed based on the liability value of the notes redeemed upon the early repayment date, and shall not be subject to the payment of a cost, compensation or fine. For the avoidance of doubt, the early repayment as stated shall not confer any Holder of Notes which were redeemed with partial or full early repayment as stated the right to the payment of interest and linkage differentials (if any) for the period after the early repayment date.

For the purpose of this section 7a:

“**The Liability Value**”: the amount of the unpaid balance of the par value of the notes and of the interest and the linkage differentials (if any) which have accrued until the actual early repayment date, as set forth in the terms of the notes, and which is not yet repaid.



- 7.a.6 The amount paid by the Company within early repayment to Holders of Notes as stated shall be paid to each Series A Noteholder, pro rata to their holdings of the Series A Notes.
- 7.a.7 In any case of early repayment under this section 7a, the early repayment amounts of the Series A Notes shall be credited based on the following order: (1) first for the payment of the interest accrued and which is not yet repaid on the Unpaid Principal Balance of the Series A Notes until the actual early repayment date (calculation of the interest will be performed on the basis of 365 days per year) plus linkage differentials until the same date; and only thereafter – (2) for the repayment of the Unpaid Principal Balance of Series A Notes, while crediting the amount of early repayment compared to the Unpaid Principal Balance of the Notes will take place based on the payment dates of the Unpaid Principal Balance according to the repayment order of earlier to later.

**8. Claims And Proceedings On The Part Of The Trustee**

- 8.1 In addition to any other provision in the Deed of Trust and as a right an independent authority, the Trustee may, at its discretion and without giving another notice, adopt all such proceedings, including legal proceedings, as it finds fit, subject to the provisions of any law, to protect the rights of the Holders of Notes and implement the provisions of the Trust Deed and it may convene a meeting of the Holders of Notes to this end. The Trustee shall be compelled to take the same actions at the demand of the meeting of the Holders of Notes, adopted by an ordinary resolution, unless under the circumstances, it does not find it just and/or reasonable to do so, and has petitioned the suitable court with a request to receive instructions on the matter on the first reasonable date.
- 8.2 The Trustee may, before resorting to such proceedings, convene a general meeting of the Holders of Notes, to determine with an ordinary majority the type of proceedings to be adopted to exercise their rights under this Deed and the Notes. The Trustee may further reconvene general meetings of the Holders of Notes for the purpose of receiving orders in respect of the conducting of such proceedings. In such cases, the Trustee shall act without delay and on the first practicable and reasonable date.
- 8.3 Subject to the provisions of this Deed, the Trustee may, but shall not be obligated to, convene a general meeting of the Holders of Notes at any time, with a view to discussing and/or receiving its instructions on any matter pertaining to this Deed, provided that the convening of the meeting shall be performed by the Trustee in such cases without any delay, and on the first practicable and reasonable date.
- 8.4 The Trustee may, but shall not be obligated to, at its sole discretion, withhold the execution of any action on its part under this Deed, for the purpose of an application to the general meeting of the Holders of Notes and/or the court, until such time as it receives instructions from the general meeting of the Holders of Notes and/or instructions from the court on how to proceed. The application to the general meeting

of the Holders of Notes and/or to the court will be effected, in such cases, without delay and on the first practicable and reasonable date.

- 8.5 To remove any doubts, it is hereby clarified, that nothing in any of the aforesaid provisions shall prejudice and/or derogate from the Trustee's right, which is hereby vested in it, to apply at any time, at its exclusive discretion, to legal instances for the purpose of obtaining any order concerning the trust affairs.

9. **Receipts Held In Trust**

All receipts collected by the Trustee, including receipts arising from proceedings instituted by it, if any, against the Company, shall be held by the Trustee in trust and it shall use same for such purposes and according to such priorities as follows:

- 9.1 First, for settlement of all reasonable expenses, payments, levies and obligations incurred by the Trustee, imposed on it, or caused in the course or in consequence of acts in implementation of the trust or otherwise, with respect to the terms of this Deed, including its fee (but without derogating from the Company's undertakings pursuant to section 18 below). Second – to pay a reimbursement to Holders who bore payments under section 23 of the Deed beyond their relative shares for the surplus parts as stated (and including interest credited for the surplus parts as stated, if any), and thereafter a payment of a reimbursement to Holders who bore payments based on their relative shares; third - to pay, to the Holders of Notes, the arrears interest due to them and subject to the linkage terms under the Notes, *pari passu* and *pro rata* to the sums payable to each of them, without preference or priority with respect to any of them, and without any preference as to the time priority of the issuance of the Notes by the Company or otherwise; fourth – to make, to the Holders of Notes, such payments on account of the Unpaid Principal Balance as are owed to them under the Notes held by them *pari passu* and subject to the linkage terms under the Notes, all whether or not the due date has come for settlement of any installment on account of the Unpaid Principal Balance as aforesaid, *pro rata* to the sums owing to them, without any preference as to the time priority of the issuance of the Notes by the Company or otherwise. The surplus, if any, shall be paid by the Trustee to the Company or its successors, as the case may be. Tax will be withheld from the payments to the Holders of Notes, to the extent such should be deducted under any law.
- 9.2 Payment of the amounts by the Trustee to Holders of Notes is subject to the rights of other creditors of the Company, if any, pursuant to the provisions of the law.
- 9.3 Tax will be withheld at source from the payments to Holders of Notes, if there is an obligation to withhold it under any law.
- 9.4 The Trustee may offset any amount that it owes the Company and/or is owed by the Holders of Notes to the Trustee (whether as a payment on account of legal fees or as a reimbursement of expenses) pursuant to the right of the Trustee to receive the amounts as stated under this Trust Deed, without requiring a resolution of the assembly of Holders of Notes and/or the consent of the Company, and provided that

the Trustee has informed the Holders of Notes and the Company of offsetting as stated in the manner provided in section 24 of this Deed.

- 9.5 It shall be clarified that if the Company is required to bear any of the expenses, but fails to do so, the Trustee shall act to receive the amounts as stated from the Company, and in the event that it succeeds in receiving them, they will be held thereby in trust and uses for the purpose and based on the priorities listed in this section.

**10. Power to Demand Payment to Holders Through the Trustee**

Subject to the receipt of a regular resolution of Holders of Notes, the Trustee may instruct the Company in writing to transfer to the Trustee account, for Holders of Notes and instead of the performance of the payment thereto, part or all of the following payment (interest and/or principal), for the purpose of financing the proceedings and/or expenses and/or Trustee fees under this Deed. A transfer as stated shall be performed by the Company to the Trustee on the date determined for the following payment under this Deed (and not prior thereto). The Company may not refuse to act according to the notice of the Trustee, and the transfer as stated to the Trustee shall be considered a payment by the Company of the same amount to Holders for all intents and purposes, and the Company shall be considered to have fulfilled its liabilities towards the Holders of Notes if it has transferred the amount required by the Trustee to the account the details of which are included in the Trustee's notice, and the Trustee and Holders shall have no claim against the Company in such a case in connection with the transfer of the payment as stated in this section above. The above shall not release the Company from its obligation to bear the additional expenses and fee payments, if any, where it was required to bear them under this Deed or under the law.

**11. Power To Withhold Distribution Of Funds**

- 11.1 Notwithstanding the provisions of section 9 above, in the event that the monetary sum obtained by the Trustee and which at any time is available for distribution, as set out in such section, is less than NIS 1 million (hereinafter: the "**Minimum Sum**"), the Trustee shall not be obligated to distribute same, and it may invest such sum, in whole or in part, in such investments as are permitted hereunder and substitute such investments from time to time by other permitted investments under this Deed, all as it finds fit. Notwithstanding the foregoing, a special resolution at the meeting of the Holders of Notes may instruct the Trustee to distribute, to the Holders of Notes, any such amount, even where the cumulative sum, as aforesaid, is less than the Minimum Sum.
- 11.2 Where such investments, including accruals thereon, together with other funds, received by the Trustee, for the purpose of the payment thereof to the Holders of Notes, total, if at all, such amount as is sufficient to pay at least the Minimal Amount, the Trustee shall pay same to the Holders of Notes as set out in section 9 above. In the event that, within a reasonable period of time, the Trustee does not have a sufficient sum to pay at least the Minimal Amount, the Trustee must distribute the funds held by it to the Holders of Notes.

**12. Notice Of Distribution And Deposit With The Trustee**

The Trustee shall give notice to the Holders of Notes of the date and the place of effecting any installment of the installments set out in sections 9 and 11 above, in a notice to be delivered to them in the manner designated in section 24 below, not less than ten (10) days and not more than twenty (20) days in advance.

After the date designated in the notice, the Noteholder shall be entitled to interest thereon at the rate designated in the Notes, only in respect of the unsettled balance of the principal (if any), after deduction of the amount paid, or offered to be paid to them as aforesaid.

**13. Failure to Pay for a Reason Independent of the Company**

13.1 Any sum payable to a Noteholder, which has not been actually paid on the date designated for payment, for any reason beyond the Company's control, while the Company was willing to pay same, shall cease to bear interest and linkage differentials, as of the date designated for payment thereof, while the Noteholder shall be entitled only to such payments as he would have been entitled to on the date designated for payment of such installment on account of the principal, interest and linkage differentials.

13.2 The Company shall deposit, with the Trustee, the sum of the installment not paid in a timely fashion, as set out in subsection 13.1 above, not later than fifteen (15) business days as of the date designated for such installment, and shall give notice of such deposit, and such deposit shall be deemed as settlement of such installment, and, in the event of settlement of everything owing for the Note, also as redemption of the Note.

13.3 The Trustee shall invest, within the framework of trust accounts in its name and for its benefit, such funds as are transferred to it as set out in subsection 13.2 above, in such investments as are permitted to the Trustee under this Deed. In the event that the Trustee acts as aforesaid, it shall only owe, to those eligible for such amounts, the consideration received from the realization of the investments, less the expenses related to the said investment and to the management of the trust accounts, as well as the charges, and less the obligatory payment applicable to the trust account. From such funds, the Trustee shall transfer, to the Holders of Notes, the sums to which they are entitled, as soon as practicable after proof and confirmations are presented to the Trustee of their entitlement to such amounts, to the Trustee's full satisfaction, and less its reasonable expenses.

13.4 The Trustee shall hold such funds and shall invest them in the said manner, up to the end of one year from the final settlement date. After such date, the Trustee shall transfer, to the Company, such amounts as are set out in subsection 13.3 above, including profits arising from their investment, less its reasonable expenses, to the extent remaining in its possession on such date. The Company shall hold such amounts in trust for such Holders of Notes as are entitled to such sum, and in respect of the sums transferred to it by the Trustee, as aforesaid, the provisions of subsection 13.3 above shall apply to it, *mutatis mutandis*.

The Company shall confirm to the Trustee, in writing, the holding of the amounts and the receipt thereof on behalf of the Holders of Notes, and shall indemnify the Trustee for any claim and/or expense and/or damage of any type whatsoever incurred by it, in the wake of, and due to, the transfer of the funds as aforesaid, unless the Trustee has acted with negligence which is not exempt under section 52m of the Securities Law (hereinafter: “**Non-Exempt Negligence Under the Law**”). After the transfer of the amounts to the Company, the Trustee shall not owe the Holders of Notes of the same series any payment for the amounts held thereby as stated.

The Company shall hold such funds in trust on behalf of the Holders of Notes entitled thereto for six (6) additional years, from the date of the transfer thereof by the Trustee and will invest them in permitted transfer under the Deed, and shall not make any use thereof during this period. Funds not demanded from the Company by a Noteholder up to the lapse of seven (7) years from the date of the final settlement date, shall be transferred to the Company, and the Company shall be entitled to use the remaining funds for any purpose whatsoever.

**14. Receipt From The Holders of Notes**

14.1 A receipt from a Noteholder for any payment on account of the principal, the interest and the linkage differentials paid to him by the Trustee, in connection with the Note, shall serve as absolute exemption of the Trustee and the Company in connection with the very performance of the payment of the sums designated in the receipt.

14.2 A receipt from the Trustee as to the deposit of any installment on account of the principal, the interest and the linkage differentials with it, for the benefit of the Holders of Notes, as set out in subsection 13.3 above, shall be deemed as a receipt from the Noteholder for the purpose of the provisions of subsection 14.1 above, with respect to the exemption of the Company in connection with the performance of the payment of the sums designated in the receipt.

14.3 Funds distributed as aforesaid in section 13 above, shall be deemed as payment on account of the settlement of the Notes.

**15. Presentation Of A Note To The Trustee And Registration With Respect To Partial Installment**

15.1 The Trustee may demand of a Noteholder to present, to the Trustee, upon the payment of any interest or partial installment of principal, interest and linkage differentials, pursuant to sections 9, 10, 11 and 12 above, the Note Certificates for which the installments are made.

15.2 The Trustee may register, in the Note Certificate, a note with respect to the sums paid as aforesaid and as to the date of payment thereof.

15.3 The Trustee may, in any special case, at its discretion, waive the presentation of a Note Certificate, after an indemnity undertaking and/or sufficient security, to its satisfaction, has been given to it, by the Noteholder, for damages liable to be caused, due to failure to register such Note, all as it finds fit.

- 15.4 Notwithstanding the aforesaid, the Trustee may, at its discretion, keep records in any other manner, with respect to such partial installments.

**16. Investment Of Funds**

All funds which the Trustee may invest under this Deed, shall be invested by it, in accounts of one of the five leading banks in Israel, in its name or to its order, in such investments as the laws of the State of Israel permit to invest trust funds therein, as it finds fit, all subject to the terms of this Trust Deed.

In the event that the Trustee does so, it shall not owe the parties entitled to the same amounts the consideration received from the exercise of the investments, less legal fees and expenses, commissions and expenses related to the said investment and the management of the trust accounts, fees and less obligatory payments applicable to the trust account, and the Trustee shall act, with the amount balance, in accordance with the provisions of sections 9 and/or 11 above, as applicable.

**17. Company's Undertakings To The Trustee**

The Company hereby undertakes to the Trustee, so long as the Notes have not been fully settled, as follows:

- 17.1 To continue to conduct its business in a regular and appropriate manner and to maintain and conduct its assets in a good and orderly condition.
- 17.2 To regularly pay all the obligatory payments and taxes applicable, if any, to its assets.
- 17.3 To maintain orderly books of account in accordance with accepted accounting principles, to maintain the books and documents used as their references, and to allow any authorized representative of the Trustee to review, at any reasonable time to be coordinated in advance with the Company, any book and/or document, as aforesaid, which the Trustee seeks to review. In this context, an authorized representative of the Trustee means a person designated by the Trustee for the purpose of such review, by means of a written notice on the part of the Trustee, to be given to the Company, prior to the review as aforesaid, and which shall also contain the Trustee's approval, whereby such designated representative is obligated, to the Trustee, to keep confidential the information disclosed to such designated representative in his capacity on behalf of the Trustee.
- 17.4 To enable the Trustee and/or any person appointed by the Trustee in writing for this purpose, to enter, with prior coordination, the offices and any place which contains its assets, at any reasonable time, in order to inspect its assets, at the reasonable discretion of the Trustee, in order to protect the Holders of Notes, provided that the Trustee has acted in order to fulfill its role in good faith.
- 17.5 The Company shall inform the Trustee and/or authorized representative thereof who can and will be an attorney and/or accountant by profession (and for which notice of appointment shall be delivered by the Trustee to the Company upon his appointment), additional information regarding the Company (including explanations, documents and calculations regarding the Company, its business or assets) which shall be

approved by an officer of the Company, and shall even instruct its accountant and legal counsel to do so, at the reasonable written request of the Trustee, if in the reasonable opinion of the Trustee the information is required by the Trustee in order to implement and operate the authorities, powers and permissions of the Trustee and/or its representative under the Trust Deed, including information which may be essential and required for the inspections performed by the Trustee in order to protect the rights of Holders of Notes, provided that the Trustee acts in good faith, subject to the undertaking of confidentiality as stated in section 29.8 below.

- 17.6 To insure its assets pursuant to principles of regular business procedures, pursuant to which assets of such type are covered, and to comply with all the terms of the insurance and to present, to the Trustee, a certification of issuance of insurance policies, as aforesaid, per year.
- 17.7 To advise the Trustee in writing, immediately upon learning thereof, and not later than two (2) business days after learning of it, of the occurrence of any of the events set out in section 7.1 of this Deed and its subsections above.
- 17.8 To provide the Trustee, at its request, a repayment schedule in an active Excel file.
- 17.9 To provide the Trustee with notices regarding the purchase of Notes by the Company or by a its subsidiary, as stated in section 3 of the Deed. A report of the Company in the Magna system regarding the purchase of Notes shall be considered delivery to the Trustee.
- 17.10 To deliver to the Trustee, a copy of any report that it is compelled to submit to the London Stock Exchange, on the same date of submission thereof to the London Stock Exchange, and a copy of any document that the Company transfers to its shareholders or to the Holders of Notes and the particulars of any information that it otherwise transfers to them. A reporting of a report or document, as stated, by the Company in the Magna system shall be considered, for this purpose, as delivery to the Trustee. The Company shall further transfer, to the Trustee, additional information with respect to the Company, at the Trustee's reasonable demand, and any information transferred by the Trustee shall be maintained in confidence by the Trustee, pursuant to the provisions of section 29 below, or under an order of a court.
- 17.11 Shortly after the publication of an annual financial statement of the Company and no later than April 10 of each year, the Company shall provide the Trustee with a signed confirmation by the Company's authorized signatures that during the period from the Deed's date and/or the date of the previous confirmation provided to the Trustee, whichever is later, and until confirmation is provided, there has been no violation of this Deed on the part of the Company (including a breach of the terms of the Notes, and including with respect to the provisions of specific sections of the Deed with respect to which the Trustee requests the Company's reference in the said confirmation) and that all of the payments to Holders of Notes during the above period were paid on time, unless expressly stated otherwise, and regarding the balance of par value of the Notes in circulation.

17.12 To allow the Trustee to participate in meetings of the Company's shareholders (which are all held in Holland), without conferring on it a voting right. At the request of the Trustee, the Company shall provide the minutes of meetings of the Company's shareholders (which are all held outside of Israel).

17.13 It is hereby clarified that the Trustee will not be obligated to physically participate in meetings of the Company's shareholders outside Israel, and it may participate via phone in a meeting of shareholders as stated. It shall also be entitled to receive minutes of the meeting as stated in section 17.12 above.

17.14 The Company (and/or any entity on its behalf, including any officer thereof) is not entitled to receive the minutes of the discussions and conversions in part of the assemblies of Note Holders conducted without the Company or the assemblies conducted without the Company.

7.15 Unless expressly stated otherwise, the approvals provided by the Company to the Trustee, under this Deed, shall be signed by the Company's authorized signatories, who are officers therein.

17.16 In the case that the Company purchases, until the Final Repayment Date, a subsidiary (as this term is defined in this Trust Deed) (hereinafter in this section: the "**Purchased Corporation**"), the Company shall use the control power in the Purchased Corporation, in order for the Purchased Corporation to sign a letter of undertaking in the form similar to that attached as **Appendix 5a** to this Trust Deed and shall provide the Trustee with a signed copy of this approval.

#### 18. **Additional Undertakings of the Company**

After the Notes are called for immediate repayment, as defined in section 7 of the Deed, the Company shall perform, from time to time and at any time required by the Trustee, all of the reasonable actions in order to enable the operation of all of the authorities provided to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed, and in particular, the Company shall perform the following actions:

18.1 Shall declare the declarations and/or sign all of the documents and/or perform and/or cause the performance of all of the actions required and/or necessary pursuant to the Law in order to provide effect to the operation of the authorities, powers and permissions of the Trustee and/or its representative, all as reasonably requested by the Trustee.

18.2 Will provide all notices, orders and instructions that the Trustee reasonably sees as being beneficial and requests.

#### 19. **Other Agreements**

Subject to the provisions of the Law and the restrictions imposed on the Trustee under law, the fulfillment of its capacity as Trustee, under this Deed, or its very status as Trustee, shall not prevent the Trustee from entering into various agreements with the Company, or entering into transactions with the Company in the ordinary course of its business, provided that such engagements and/or transactions shall not cause the Trustee to lose its capacity, under section 35.E. of the Law, to serve as Trustee for the Holders of Notes.



20. **Trustee's Fee**

The Trustee's fee shall be as set out in Appendix C hereto, constituting an integral part of this Deed.

21. **Special Powers**

21.1 The Trustee may, as part of the fulfillment of the Trust affairs under this Deed, act in accordance with the opinion and/or advice of any attorney, accountant, appraiser, assessor, surveyor, mediator or other specialist (hereinafter: the "**Consultants**"), whether such opinion and/or advice has been prepared at the Trustee's request and/or by the Company, and the Trustee shall not be responsible for any loss or damage caused in consequence of any act and/or omission performed by it, on the basis of such advice or opinion, unless it is determined in a final judgment that the Trustee has acted which negligence which is not exempt under the law, or *mala fide*. The Company shall bear all of the reasonable expenses for employing the Consultants appointed.

21.2 Any such advice and/or opinion may be given, forwarded or received by means of a letter, telegram, facsimile and/or any other electronic means for transmission of information, and the Trustee shall not be responsible for any acts performed by it on the basis of any advice and/or opinion and/or information transmitted in one of the aforesaid manners, notwithstanding that same contained errors and/or was not authentic, unless the Trustee was aware of such errors or such errors could have been detected under a reasonable examination.

21.3 The Trustee shall use the trust, powers, authorizations and authorities conferred on it under this Deed, at its absolute discretion and shall not be responsible for any damage caused in consequence of an error in such discretion, unless it is determined in a final judgment that the Trustee has acted which negligence which is not exempt under the law, or *mala fide*..

22. **The Trustee's Power To Engage Agents**

The Trustee may appoint an attorney or other agent/s to act in its stead, to perform or participate in the performance of special acts to be performed with respect to the Trust and pay a fee to any such agent, and, without limitation to the generality of the foregoing, institution of legal proceedings or representation in proceedings of the Company's merger or spin-off. The Company may object to such appointment on any reasonable ground whatsoever, including in the event that the Company proves that the agent is competing, directly and/or indirectly, with the Company's business and provided that the Company transfers to the Trustee the reasonable reasons for the above within 7 days from the receipt of the agent's appointment notice. However, the opposition of the Company to the appointment of a certain agent appointed in a meeting of holders shall not delay the beginning of employing the agent, if the delay may harm the rights of holders.

23. **Trustee's Indemnification**

23.1 The Company and Holders of Notes (upon the relevant effective date as stated in section 23.7 below, each of their undertaking as stated in section 23.4 below) hereby undertake to indemnify the Trustee and any officer, employee, agent of expert appointed by the Trustee under the provisions of this Trust Deed and/or under a legal resolution passed in an assembly of Holders of Notes under the provisions of this Trust Deed (hereinafter all or part thereof, jointly and/or severally: the “**Parties Entitled to Indemnification**”) for:

23.1.1 A financial debt, including under a judgment (for which no stay of proceedings is provided) or under a settlement which has ended (and if the settlement relates to the Company, the Company has agreed to the settlement) the grounds of which are related to operations performed by the Parties Entitled to Indemnification or are required to perform under the provisions of this Deed and/or by law and/or an instruction of a competent authority and/or any law and/or at the request of the Holders of Notes and/or the request of the Company, all with respect to this Trust Deed. And for -

23.1.2 Fees of the Parties Entitled to Indemnification and reasonable expenses incurred and/or that will be incurred, including in the course of implementing the Trust or with respect to such acts, which, in their opinion, were required for such implementation and/or with respect to the exercise of powers and authorizations vested pursuant to this Deed, and with respect to all kinds of legal proceedings, opinions of attorneys and other specialists, negotiations, discussions, expenses, insolvency proceedings, collection proceedings, debt arrangements, transfer of the debt, revaluation, claims and demands in connection with any matter and/or matter performed and/or not performed in any manner regarding the matter in question.

All provided that:

- (1) The Parties Entitled to Indemnification do not demand indemnification in advance for a manner which is not urgent, without prejudice to their right to demand indemnification in retrospect, if such a right as stated exists;
- (2) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification acted in bad faith;
- (3) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification were negligent in a manner which is not exempt under law, as it may be from time to time;
- (4) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification acted maliciously.

The indemnification undertaking under this section 23.1 shall be referred to as: the “**Indemnification Undertaking**”).

- 23.2 It is agreed that in any event where it is decided in a final judicial judgment that the Parties Entitled to Indemnification: (1) acted in bad faith; and/or (2) were negligent in a manner which is not exempt under law; and/or (3) acted maliciously – then the Parties Entitled to Indemnification shall return the amounts of the ‘Indemnification Undertaking’, if paid thereto.
- 23.3 Without prejudice to the rights to compensation provided to the Trustee under the law and subject to the contents of this Deed and/or the requirements of the Company under this Deed, the Parties Entitled to Indemnification shall be entitled to receive indemnification from the amounts received by the Trustee regarding the liabilities that they have undertaking, regarding reasonable expenses incurred following the performance of the trusteeship or in connection with such actions, which according to their reasonable discretion must be performed and/or in connection with use of the authorities and permissions granted under this Deed, and in connection with all types of legal proceedings, legal opinions and opinions of other experts, negotiations, discussions, claims and requirements regarding any matter, made and/or omitted in any manner with respect to the above, and the Trustee may withhold the funds in its possession and pay, out of such funds, such amounts as are required for settlement of the said indemnification. All of the said amounts shall have priority over the rights of Holders of Notes and subject to the provisions of any law, provided that the Trustee acts in good faith and pursuant to the obligations imposed thereon under any law and under this Deed. For the purpose of this section, an action of the Trustee which is approved by the Company and/or by Holders of Notes shall be considered an action which is reasonably required; however, the above shall not derogate from the Company’s right to raise claims against the performance of an action as stated or limit the Company from acting to prevent it, as applicable.
- 23.4 Without prejudice to the Indemnification Undertaking in section 23.1 above, if the Trustee is required under the terms of the Trust Deed and/or law and/or an instruction of a competent authority and/or any law and/or at the request of Holders of Notes and/or the request of the Company, or in order to protect the rights of Holders of Notes to perform any action, including but not only commencing proceedings or submitting claims at the request of the Holders of Notes, as stated in this Deed, the Trustee may refrain from taking any action as stated, until receiving, to its satisfaction, a written indemnification from the Holders of Notes or part thereof, and if the action is performed at the request of the Company – from the Company, for all liability for damages and/or expenses which may be caused to Parties Entitled to Indemnification following the performance of the same action and/or financial repayment to cover the Indemnification Obligation (a “**Financing Cushion**”) in the amount required, with first priority from the Company, and in a case where the Company does not deposit the Financing Cushion on the date on which it is required to do so by the Trustee, the Trustee shall refer to Holders of Notes with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.7 below) a request to deposit the Financing Cushion amount, each based on their relative share (as this

term is defined below). In the case where the Holders of Notes do not actually deposit the entire Financing Cushion amount, the Trustee shall not be subject to the obligation to take an action or the relevant proceedings. The above shall not exempt the Trustee from taking an urgent action required to prevent material harm to the rights of the Holders of Notes.

The Trustee is authorized to determine the Interest Cushion amount and may again act to create an additional cushion as stated, from time to time, in the amount determined thereby.

It shall be clarified that the above in section 23 shall not add to the liabilities of the Company in this Deed.

23.5 The Indemnification Undertaking:

23.5.1 Shall apply to the Company in any event of (1) actions performed at the reasonable discretion of the Trustee and/or under any law and/or required to be performed under the terms of the Trust Deed or in order to protect the rights of Holders of Notes; and (2) actions performed and/or which are required to be performed at the request of the Company.

23.5.2 Shall apply to Holders with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.7 of the Trust Deed) in any event of (1) actions performed and/or which are required to be performed at the request of Holders of Notes (excluding actions as stated which are taken at the request of Holders to protect rights of Holders of Notes); and (2) the non-payment by the Company or the amount of the Indemnification Undertaking applicable thereto under section 23.4 of the Trust Deed (subject to provisions of section 23.7 of the Trust Deed). It shall be clarified that the payment pursuant to subsection (2) above shall not harm the obligation of the Company to bear the Indemnification Undertaking pursuant to the provisions of section 23.5.1.

23.6 In any case where: (a) the Company does not pay the amounts required to cover the Indemnification Undertaking and/or does not provide the Financing Cushion amount, as applicable; and/or (b) the Indemnification Obligation applicable to Holders under the provisions of section 23.5.2 of the Trust Deed and/or the Holders call to deposit the Financing Cushion amount under section 23.4 of the Trust Deed, the following provisions shall apply:

The funds will be collected in the following manner:

- (1) First – the amount will be financed from the interest and/or Unpaid Principal Balance that the Company must pay the Holders of Notes after the date of the action required, and the provisions of section 11 of the Trust Deed shall apply;
- (2) Second – if in the Trustee's opinion, the amounts deposited in the Financing Cushion are insufficient to cover the Indemnification Undertaking, the Holders with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.6 of the Trust Deed)

shall deposit, each based on the relative share (as this term is defined) with the Trustee, the amount lacking.

“Relative share” shall mean: the relative share of the Notes held by the Holder on the relevant Effective Date as stated in section 23.7 of the Trust Deed of the total par value in circulation at the time. It is clarified that a calculation of the relative share shall remain fixed, even if after the same date a change occurs to the par value of the Notes held by the Holder.

It shall be clarified that holders of the Notes who bear liability to cover expenses as stated in this section above may bear expenses as stated in this section above beyond their relative shares, and in such a case, the priority listed in section 10 of this Deed shall apply to the repayment of the amounts.

23.7 The Effective Date for determining the obligation of a Holder in the Indemnification Undertaking and/or the payment of the Financing Cushion shall be as follows:

23.7.1 In any event in which the Indemnification Undertaking and/or the Financing Cushion payment is required due to a resolution or action which is urgent and necessary in order to prevent material harm to the rights of Holders of Notes, without a prior resolution of an assembly of Holders of Notes – the Effective Date for the obligation shall be the end of the trading day of the day on which the action was taken or the resolution passed, and if the same day is not a trading day, the preceding trading day.

23.7.2 In any event where the Indemnification Undertaking and/or paying of the Financing Cushion is required under a resolution of an assembly of Holders of Notes – the Effective Date for the obligation shall be the effective date for participation in the assembly (as this date is determined in the invitation notice), and shall also apply to a Holder who is not present or does not participate in the assembly.

23.8 If the amounts paid to the Trustee should have been paid by the Company, the receipt of the payments from the Holders shall not prevent the Trustee from acting to obtain the amounts from the Company, as described in this section 23.

23.9 Regarding priority of the repayment to Holders who bore payments under this section from the receipts by the Trustee, see section 10 of the Trust Deed.

## 24. **Notices**

24.1 Any notice on behalf of the Company and/or the Trustee, to the Holders of Notes, shall be given by means of publication of reports on the Magna system only. The Trustee may instruct the Company and the Company shall be required to immediately report in the Magna system on behalf of the Trustee of any report in the form as shall be transferred in writing to the Company from the Trustee. The Company may publish its comments and/or response to the said report.

Notwithstanding the above, in cases listed below only, the notice shall also be published in two widely circulated daily newspapers in the Hebrew language:1)

arrangement or settlement under section 350 of the Companies Law or under a corresponding section pursuant to another law applicable to the Company; 2) merger. A report published as stated shall be considered to have been delivered to the Noteholder upon publication thereof.

- 24.2 Copies of notices and invitations to be given by the Company to the Holders of Notes shall also be sent it to the Trustee. It shall be clarified that such notices and invitations do not include ongoing accounts by the Company to the public, insofar as, and to the extent, required.

Copies of notices and invitations to be given by the Trustee to the Holders of Notes shall also be sent by it to the Company.

- 24.3 Any notice or demand on the part of the Trustee to the Company, or on behalf of the Company to the Trustee, may be given by means of a letter to be forwarded, by registered mail, to the address set out in this Deed, or to any other address of which one party gives written notice to the other or through dispatch via email the receipt of which is confirm with a confirmation email (not automatic) by the recipient or by facsimile. Any notice or demand sent via registered mail shall be deemed to have been received, by its addressee, within three business days from the date of dispatch thereof at the post office. Any notice or demand sent via facsimile (plus telephone confirmation of receipt thereof) shall be considered to have been received one business from the date of dispatch thereof. Any notice sent via email shall be considered to have been received one business day from the delivery date thereof.

**25. Settlements and/or Changes In The Terms Of The Notes and/or Deed of Trust**

- 25.1 Subject to the provisions of the Law and the regulations enacted thereunder and unless otherwise specified in this Deed, the Trustee may, from time to time and at any time, if it is satisfied, at its discretion, that same does not amount to injury to the rights of the Holders of Notes, waive any failure to fulfill any of the terms of the Notes or the Trust Deed on the part of the Company, which do not refer to the terms of payment of the Notes, the grounds for the declaration as immediately due and payable and/or reports that the Company is to deliver to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed.
- 25.2 Subject to the provisions of the Law and the regulations enacted thereunder, and with the prior approval in a special resolution of Holders of Notes, the Trustee may, either before or after the principal of all the Notes to be issued, pursuant to the Trust Deed, becomes due, settle with the Company with respect to any right or claim of all or any of the Holders of Notes and reach any arrangement with the Company, including waiver of any of its rights or claims and/or those of all or any of the Holders of Notes, *vis-à-vis* the Company.
- 25.3 If the Trustee settles with the Company after receiving prior approval of the general assembly of Holders of Notes as stated in section 25.2 above, the Trustee shall be exempt from liability for the same action, as approved by the general assembly, provided that it is not determined in a final judicial decision that the Trustee has

violated a fiduciary duty or acted in bad faith or maliciously in applying the resolution of the general assembly.

- 25.4 Subject to the provisions of the Law, the Company and the Trustee may, either before or after the principal of all the Notes to be issued under the Trust Deed becomes due, revise the Trust Deed and/or the terms of the Notes, upon the occurrence of one of the following:

25.4.1 Excluding a change of the identity or wages of the Trustee, or to appoint a trustee in the place of the Trustee whose service ended, if the Trustee has been satisfied that the change does not materially adversely affect the rights of the Holders of Notes, other than revisions relating to the terms of payment of the Notes, the grounds for declaration as immediately due and payable and/or reports to be submitted by the Company to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed.

25.4.2 The proposed revision has been approved by a special resolution of Holders of Notes.

- 25.5 In any event of the exercising of the Trustee's right under this section above, the Trustee may demand, from the Holders of Notes, to deliver the Notes certificates to it or to the Company, for the purpose of entering a note as to any compromise, waiver, revision or amendment as aforesaid and, at the Trustee's demand, the Company shall enter such a note in the certificates furnished to it. In any event of the use of the Trustee's right under this section<sup>25</sup>, it shall give a written notice thereof to the Holders of Notes, within a reasonable time.

- 25.6 The Company and/or the Trustee shall provide to all Holders of Notes a notice through the Magna system only of any change and/or waiver as stated in this section 25 shortly after the performance thereof.

## **26. Holders of Notes' Register**

- 26.1 The Company shall keep and maintain, at its registered office, a Register, pursuant to the provisions of the law. The Trustee and any Noteholder may, at any reasonable time, peruse such Register. The Company may close the Register from time to time for such period or periods as shall not exceed, cumulatively, 30 days per annum.
- 26.2 The company shall not be obligated to record, in the Register, any notice as to express, implied or estimated trust, or pledge or lien of any nature whatsoever or any equitable right, claim or offset or any other right whatsoever, with respect to the Notes. The Company shall only recognize the ownership of the person in whose name the Notes were registered, provided that his legal heirs, administrators of estate or executors of the will of the registered owner, and any person entitled to the Notes in the wake of the bankruptcy of any registered owner (and, in the case of a corporation – in the wake of the dissolution thereof), may be registered as their owner, after presenting proof which, at the Company's discretion, is sufficient to prove his right to be registered as the owner thereof.

27. **Splitting Certificates And Notes**

- 27.1 For the Series A Notes registered in the name of one holder, one certificate shall be issued to him, or, at his request, a number of certificates shall be issued to him (hereinafter: the “**Certificates**”).
- 27.2 Each Note Certificate may be split into a number of Note Certificates such that the total amounts of Unpaid Principal Balance included therein equals the amount of the principal set forth in the certificates for which the split is requested.
- 27.3 Splitting Note Certificates as stated will be performed in accordance with a splitting application, signed by the holder of the Notes in the certificate or the legal representatives thereof, which shall be provided to the Company, at its registered office, in addition to the certificate of the notes for which the splitting is sought.
- 27.4 The performance of splitting shall be effected within thirty days from the end of the month in which the certificate was delivered, at the Company’s registered office. The new Notes certificates, to be issued in the wake of the splitting, shall each be for a par value amount in whole New Shekels.
- 27.5 All expenses relating to the splitting, including Stamp Duty and other levies, if any, shall apply to the holder seeking the splitting.

28. **Annual Report of the Trustee**

- 28.1 As of the Effective Date, the Trustee shall prepare and publish, until the end of the second quarter of each calendar year, an annual report of the trusteeship matters (hereinafter: the “**Annual Report**”).
- 28.2 The Annual Report shall include a description of the following:
  - 28.2.1 A current description of the course of the trusteeship matters during the previous year.
  - 28.2.2 A report of irregular events in connection with the trusteeship which occurred during the previous year.
- 28.3 The Trustee shall publish (itself or through the Company at the request of the Trustee) the Annual Report on the Magna system.
- 28.4 If the Trustee is made aware of a material breach to this Deed on the part of the Company, it shall inform the Holders of Notes of the breach and the remedies that will be taken to prevent it or fulfill the Company’s obligations, as applicable.
- 28.5 The Trustee shall be required to submit a report regarding actions performed pursuant to the provisions of the Securities Law and its regulations.

29. **Roles of the Trustee, Authorities of the Trustee and Expiry Of The Trustee’s Office**

- 29.1 The provisions of the Law shall apply to the office of the Trustee and the expiry thereof and to the appointment of a new trustee.
- 29.2 From the entry into effect of this Trust Deed, the roles of the Trustee shall be pursuant to any law and this Deed.



- 29.3 The Trustee shall act pursuant to the provisions of the Securities Law.
- 29.4 The Trustee shall represent the Holders of Notes in all matters arising from the Company's liabilities towards them, and it may, to do so, act to exercise the rights granted to Holders under the law or under the Trust Deed.
- 29.5 The signature of the Trustee on this Trust Deed shall not serve as an expression on its part of the nature of the Offered Securities or the advisability of investing therein.
- 29.6 The Trustee shall not be required to inform any part of the signature of this Deed. The Trustee shall not intervene in any manner in the management of the Company's business or its interests, as the above is not included in its roles. The contents of this section shall not limit the Trustee in any manner that it must perform pursuant to the provisions of this Deed.
- 29.7 Subject to the provisions of any law, the Trustee is not required to act in a manner which is not expressly stated in this Trust Deed in order for any information, including regarding the Company and/or in connection with the Company's ability to meet its undertakings to Holders of Notes reach it, as this is not included in its roles.
- 29.8 Subject to the provisions of any law and the contents of this Trust Deed, the Trustee undertakes, upon signing this Deed, to maintain confidentiality of any information provided thereto from the Company, and shall not disclose it to another and shall not make any use thereof, unless the disclosure or use thereof is required in order to fulfill its roles under the Securities Law, under the Trust Deed, or under a court order, provided that the disclosure of information as stated will be limited to the minimal scope and degree required for the fulfillment of the Trustee's roles as stated, and that the Trustee will coordinate with the Company in advance, if possible under the circumstances and in order for the above to not harm the rights of Holders of Notes, the content and timing of the disclosure. The Trustee shall maintain the absolute confidentiality of the information, at with the same degree of care with which it would maintain its own confidential information, and shall adopt no less than a reasonable standard of care. The confidentiality requirement specified in this section shall also apply and bind the authorized representatives and/or professional consultants of the Trustee, and the Company may demand that the professional consultants as stated sign, towards the Company, an undertaking to maintain confidentiality in a form identical to the provisions of this section 29.8.

The above confidentiality undertaking shall not apply to any part of the information which is within the public forum (excluding information which enters the public forum due to a breach of this confidentiality undertaking) or received by the Trustee by a third party other than following a breach of a duty of confidentiality of the same third party towards the Company – as of the receipt thereof.

- 29.9 The Trustee may rely within the trusteeship on any written document including a letter of instructions, a notice, request, consent or approval, which appears to be signed or provided by any person or entity that the Trustee believes in good faith to be signed or issued thereby.

29.10 In the event of expiry of the Trustee's office, a new trustee may be appointed in its place with an assembly of Holders.

29.11 Notwithstanding the above, a resolution of Holders as to the termination of office and replacement with another of the Trustee shall take place in an assembly of Holders of Notes which is attended, themselves or through their representatives, by Holders of at least fifty percent (50%) of the balance of par value of Notes in circulation on the Effective Date for the assembly, or an adjourned assembly of this assembly, which was attended, themselves or through representatives, by holders of at least ten percent (10%) of the said balance, and which was passed (whether in the original or adjourned assembly) with a majority of at least seventy five percent (75%) of all of the votes of participants in the vote, excluding the abstaining votes.

Subject to the provisions of any law, the Trustee whose office has expired shall continue to act until the appointment of another trustee.

29.12 The Trustee shall provide the new trustee with all of the documents and amounts accrued therewith in connection with the trusteeship at the subject to the Trust Deed for the relevant series, and shall sign any document required for the same. Each new trustee shall have the same powers, authorities and other permissions of the trustee which served before it whose office has expired, and may act, for all intents and purposes, as if having been appointed as a Trustee at the outset.

29.13 The Company shall publish an immediate report in any case of the dismissal of the Trustee and/or appointment of a new Trustee.

30. **Meetings Of The Holders of Notes**

Meetings of the Holders of Notes shall be conducted as set forth in Appendix B hereto.

31. **Reporting To The Trustee**

The Company shall submit to the Trustee, so long as not all the Notes have been settled (included the linkage differentials related thereto):

31.1 Financial statements as stated in section 4.8 above.

31.2 Approvals as set forth in section 4.9 above.

31.3 Any immediate report of the Company which is published in Israel immediately after the publication to the public by the Company, if published.

31.4 At the request of the Trustee - Approval by the Company's CFO, of the effecting of the interest payment and/or payment on account of the Unpaid Principal Balance, and the dates thereof, to the Holders of Notes and the balance of the par value of the Notes in circulation.

For the purpose of this section 31, the publication of the reports set out in this section 31 above, on the Magna – insofar as, and to the extent that, such reports are published in the future on the Magna, shall be deemed as submission of the report to the Trustee.

32. **Liability of the Trustee**

32.1 Notwithstanding the provisions of any law and in any place in the Trust Deed, as long as the Trustee acted in order to fulfill its role in good faith and within a reasonable time, and clarified the facts that a reasonable trustee would have clarified under the circumstances, it shall not be liable towards and Holder of Notes for damage caused thereto as a result of the Trustee using its discretion according to the provisions of section 35h(d1) of 35i1 of the Law, unless the plaintiff proved that the Trustee acted with gross negligence. It shall be clarified that if a contradiction shall arise between the provision of this section and another provision in the Trust Deed, the provision of this section shall govern.

32.2 If the Trustee acted with good faith and without negligence in accordance with the provisions of section 35h(d2) or 35h(d3) of the Law, it shall not be liable for the performance of the said action.

33. **Applicability Of The Securities Law, 5728 - 1968**

The parties shall act pursuant to the provisions of the Law and the Regulations thereof, in any matter not referred to in this Deed and, in any event of conflict between the provisions of the Law and its Regulations (that may not be conditioned with respect to cases of conflict alone) and this Deed, the parties shall act in accordance with the provisions of the Law and its Regulations.

34. **Condition Precedents**

34.1 The entry of this Trust Deed into effective on the Effective Date is subject to the cumulative fulfillment of the following condition precedents by no later than November 30, 2014 (the “**Deadline for the Fulfillment of the Condition Precedents**”):

34.1.1 The approval decision (as defined in the preamble to this Deed) became final under Dutch law.

34.1.2 The performance of the capital injection was completed as defined in section 1.6 above.

34.1.3 The registration of all the shares of the Company for trade in the Stock Exchange.

34.1.4 The Trustee has received signed approvals by the subsidiaries under section 5a above.

34.1.5 A pre-ruling was received from the Tax Authority regarding the tax implications on the Noteholders as a result of an amendment to This Deed, which is attached as Appendix 34.1.5 to this Trust Deed.

34.1.6 The deposit of the amount which is paid upon the payment date of the First Interest Payment in the Trust Account or with the Nominee Company as stated in section 2.2.2.1 above.

34.1.7 The deposit of the cushion as stated in section 4c in the Trust Account.

34.2 If any of the condition precedents are not met by the deadline for the fulfillment of the condition precedents (as defined in this section 34 above), then this Trust Deed and the resolution of the meeting of Note Holders whereby, inter alia, this Trust Deed is approved, and any other action performed in connection with and/or under this Trust Deed and the Plan (as defined below) shall be null and void, and lack all binding effect, including vis-à-vis the Company and/or Trustee and/or entity on its behalf and/or Note Holder and/or entity on their behalf.

35. **Suspending Condition**

In the event that this Deed takes effect on the Effective Date under section 34.1 above and no allotment of shares allocated and additional debentures occurs by two trading days after the Effective Date, this Deed will not be valid as long as such allocation does not occur as stated, and in the case that the allotment is not made by the expiry of 10 trading days from the Effective Date, this Deed shall be null and void (unless it is decided otherwise in a special resolution of Holders of Notes (Series A), holders of Notes (Series B) and holders of Notes in Poland, and in such a case the provisions of section 34.2 above shall apply, mutatis mutandis, and the Trustee will return to the Company immediately all amounts deposited therewith as described in sections 34.1.6 and 34.1.7 above, including benefits accrued in respect thereof. It shall be clarified that in the event that this Trust Deed shall be terminated, the Original Trust Deed shall return to its full validity.

36. **Applicable Law and Jurisdiction**

36.1 Israeli Law shall apply exclusively to this Trust Deed, including the appendixes hereto, as well as to any dispute arising with respect to this Deed and no other Law shall have any application whatsoever.

36.2 The exclusive jurisdiction in respect of this Trust Deed shall vest in the relevant Tel – Aviv – Jaffa Court of Israel only, and no other court in other area and/or jurisdiction shall have any jurisdiction.

37. **Company's address for purposes of this Deed**

The Company's address in Israel for the purposes of this Deed shall alone be 88 Hashmonaim St., POB 20039, Tel Aviv.

38. **Conflict Between The Provisions Of The Deed**

In any event of conflict between the provisions of the Trust Deed and the addenda thereto, the provisions of the Trust Deed shall prevail.

In any event of a conflict between the provisions of the Plan and/or any other reporting performed in connection with the Plan and between the provisions of the Trust Deed, the provisions of the Trust Deed shall prevail.

39. **Authorization To Report In Magna**

By signing this Deed, the Trustee authorizes the authorized electronic signatories of the Company to report, in its name, on the Magna, of its entering into this Deed and its execution of this Deed, to the extent required and/or to be required under law.

**In Witness Whereof The Parties Have Signed:**

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

\_\_\_\_\_  
**Hermetic Trust (1975) Ltd.**

=====

I, the undersigned, \_\_\_\_\_, Advocate, hereby confirm that this Trust Deed was signed by Plaza Centers N.V in accordance with its documents of incorporation, via Messrs.

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Uzi Eli, Advocate**

\_\_\_\_\_

**Appendix A**

**Plaza Centers N.V.**

**Series A Note Certificate**

Up to the date of the Trust Deed, the Company (as defined below) has issued a total of NIS 39,565,400 par value Series A Notes, registered by name, par value NIS 1 each. Up to the date of the Trust Deed, the Company has performed three (3) repayments of principal payments on December 31 of each of the years 2010, 2011 and 2012, in a total of NIS 136,233,571 par value Series A Notes. Series A Notes issued as stated and which are not yet repaid as of this date, shall be repayable in five (5) equal payments, on December 31, 2017, July 1 and December 31, 2018 and on July 1 of each of the years 2019 and 2020 (while the first payment will be performed on December 31, 2017 and the last payment will be performed on July 1, 2020), unless the payment dates are advanced by one year as stated below, and bearing as of January 1, 2014 and thereafter interest at a rate of 6% annually as described in the terms in the overleaf, which shall be paid (excluding the first two interest payments which shall be paid as set forth below) in biannual payments on July 1 and December 1 of year of the years 2015 through 2019 and on July 1, 2020 (while the first of the interest payments will be paid on July 1, 2015 and the last payment will be performed on July 1, 2010), unless the payment dates of the Unpaid Principal Balance are advanced as set forth below, and in such a case, the interest will be paid in biannual payments on the 1 of July and 31 of December of each of the years 2015 through 2018 and on July 1, 2019 (while the first of the same payments will be performed on July 1, 2015 and the last payment on July 1, 2019), and the principal and interest are linked to the index for May 2007, as published on June 15, 2007.

Notes Registered In the Name \_\_\_\_\_

Certificate No.: \_\_\_\_\_

Total par value of the Notes under this Certificate - NIS \_\_\_\_\_

The registered owner of the Notes under this Certificate:

- 
1. This Certificate evidences that Plaza Centers N.V. (hereinafter: the “**Company**”) shall pay: on December 31, 2017, July 1, and December 31 of 2018 and on July 1 of each of the years 2019 and 2020 (inclusive), (the first installment to be effected on December 31, 2017 and the last installment to be effected on July 1, 2020), 20% of the Unpaid Principal Balance of the Notes under this Certificate; the Company shall further pay interest on the following dates: After 12 days transpire from the Effective Date for the payment of the First Interest Payment (as defined in the Trust Deed) (the “**First Interest Payment**”), on December 31, 2014 (the “**Second Interest Payment**”) and July 1 and December 31 of each of the years 2015 through 2019 and July 1, 2020; notwithstanding the above, in the case in which payment date of the Unpaid Principal Balance payments are advanced as stated in this section 1 below, the final interest payment date shall be July 1, 2019. The interest accrued and which is not paid for the period until December 31, 2013 (in a rate of 4.5% per year) shall be accrued and added in the manner as stated in Section 4a(2) of the

Trust Deed as of January 1, 2014 to the principal of the Series A Notes and shall be an integral part thereof for all intents and purposes, and will be repaid within the repayments of the principal. Commencing on January 1, 2014 and thereafter, the interest rate on the Unpaid Principal Balance of the Notes is 6% annually.

Notwithstanding the provisions of this section 1, in the case where the Company does not repay, during the first two years commencing on the Effective Date (as defined in the Trust Deed) or by December 1, 2016, whichever is earlier, the Principal Notes for the Three Series (as defined in the Trust Deed) with a total sum of at least NIS 434,000,000 (four hundred and thirty four million)<sup>2</sup>excluding linkage differentials and including repayment of Principal of Notes (Series A) in a total of at least NIS 92,032,137 (excluding linkage differentials), the forced early repayment of the unpaid balance of the principal of the Series A Notes shall be performed and shall be repayable in five (5) equal payments (each in a total of a fifth (20%) of the said unpaid balance) which shall be paid on December 31, 2016, July 1 and December 31 of 2017 and on July 1 of each of the years 2018 and 2019 (while the first payment will be performed on December 31, 2016 and the last on July 1, 2019). The interest rate for the entire interest term shall be as detailed in Section 4.2 in the overleaf conditions.

Any such installment shall be effected to the registered Holder of the Notes, under this Certificate, on December 19 or on June 19 that fall immediately before the due date of such installment, excluding the First Interest Payment which shall be paid to the registered Holder of the Notes in this Certificate on the Effective Date for the First Interest Payment (as defined in the Trust Deed).

2. The last payment for the Unpaid Principal Balance and interest shall be effected against the delivery of the Notes to the Company on the payment date at the Company's registered office or at any other place of which the Company shall give a notice, not later than five (5) business days prior to the due date thereof, under the terms of the Note.
3. The Notes of this Series were issued pursuant to the Trust Deed between the Company on the one hand and Hermetic Trust (1975) Ltd. (hereinafter: the "**Trustee**") on the other hand, entered into on July 4, 2007 (as amended on January 1, 2008 and on March 10, 2014 and as amended and replaced on the \_\_ of \_\_\_\_, 2014) (hereinafter and above: the "**Trust Deed**") and are not secured by means of any lien.
4. All Notes of this Series shall be equal *inter se (pari passu)*, such that none shall have any preferential right over the other.
5. Subject to the provisions of the Trust Deed, and specifically the provisions of section 4 of the Trust Deed (Restrictions Regarding Taking Credit and Creating Pledges), the Company reserves the right to issue, at any time, without approval of the Trustee and/or the Noteholders of this Series, other Notes or other Series of Notes or other securities of any nature or type whatsoever, whether or not vesting a right to convert into Company

---

<sup>2</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the shekel on the repayment date.

shares, at such terms as the Company shall find fit, all pursuant to the provisions of the Trust Deed.

6. The Notes under this Certificate are further subject to the terms listed overleaf and to the terms set out in the Trust Deed.

**The Notes (Series A) and the offered shares may not be offered, sold, transferred or disposed of in the Netherlands, as part of the initial distribution thereof and at any time thereafter, either directly or indirectly, other than to qualified investors as defined in section 1:1 of the Dutch Act on the Financial supervision, including, but without derogating from the above, banks, brokers, dealers, and institutional investors holding a license or supervised by another means to operate in the financial markets or entities whose sole objective is to invest in securities.**

Signed by the Company on \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I, the undersigned, \_\_\_\_\_, Advocate, hereby confirm that this Note Certificate was signed by Plaza Centers N.V in accordance with its documents of incorporation, via Messrs. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Advocate



**The Terms Listed Overleaf**

1. **General**

In this Note, the following terms shall have the meaning set out opposite them, unless otherwise required by the context, namely:

The “**Company**” - Plaza Centers N.V.;

The “**Original Trust Deed**” – as defined in section 1.6 of the Trust Deed.

The “**Trust Deed**” or the “**Trust Deed**” - The Trust Deed between the Company and Hermetic Trust (1975) Ltd., entered into with respect to the Series A Notes, including the appendices attached thereto and constituting an integral part hereof, which amends and replaces, for all intents and purposes, the Original Trust Deed (which shall not be effective as of the Effective Date) and replaces it, as amended and/or changed from time to time;

“**The Series A Notes**” or “**Series A Notes**” or “**Series Notes**” or “**The Notes**” or “**Notes**” – a series of registered Series A Notes, of NIS 1 par value each of the Company which are issued by the Company and whose terms are described in the Trust Deed;

The “**Deferred Debt for Series A Notes**” – as defined in the Trust Deed.

The “**Trustee**” – Hermetic Trust (1975) Ltd. and/or anyone serving from time to time as trustee for the Noteholders under the Trust Deed;

“**Register**” – The register of the Note Holders of the Company, as stated in section 24 of the Trust Deed;

“**The Noteholder**” or “**Noteholder**” – the person named at such time in the Register as the owner of the Note and, in the event of a number of joint holders, the joint holder whose name appears first in the Register;

“**Note Certificate**” – A Series A Notes Certificate in such wording as set out in Appendix A to the Trust Deed.

The “**Law**” or the “**Securities Law**” – the Securities Law, 5728 – 1968 and its regulations as shall be in effect from time to time.

“**Euro**” – the uniform currency of the European Monetary Union countries.

“**Consumer Price Index**” or “**Index**” - The price index known as the Consumer Price Index, including fruit and vegetables, and which is published by the Central Bureau of Statistics, including such index even if published by any other official entity or institution *in lieu of* the Central Bureau of Statistic, as well as any other official index superseding the same, whether or not it is based on the same data on which the existing index is based. If another index supersedes it, published by such body or institution, where such body or institution has not prescribed the ratio between it and the index that has been superseded, such ratio shall be prescribed by the Central Bureau of Statistics. In the event of such ratio not being prescribed as aforesaid, then the Trustee, in

consultation with such economic experts as it shall select, shall fix the ratio between the other index and the superseded index.

The “**Known Index**” at any given time – the Index last published before such date.

“**Base Index**” – the index for May 2007, as published on June 15, 2007.

“**Payment Index**” – The index known on the due date of any payment on account of Unpaid Principal Balance and/or interest when, as long as this index on any payment date shall be lower than the Base Index, the payment index shall be the Base Index.

“**Business Day**” – A day on which most of the banks in Israel are open to the public for the performance of transactions.

“**Special Resolution**” – the resolution passed in an assembly of Holders of Notes, in which participated, themselves or their counsel, the Holders of at least fifty percent (50%) of the par value balance of the Notes in circulation on the Effective Date of the assembly, or a adjourned assembly of this assembly, in which participated, themselves or their counsel, the Holders of at least twenty percent (20%) of the said balance, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of two thirds (2/3) of all the voters participating in the vote, excluding the abstainers.

“**Subscriber**” – The Noteholder under this Certificate, eligible for the rights provided herein on the date in question.

“**Stock Exchange**” – The Tel Aviv Stock Exchange Ltd.

“**Unpaid Principal Balance**” – as defined in the Trust Deed.

“**Effective Date**” – as defined in the Trust Deed.

“**Final Payment Date**” – as defined in the Trust Deed.

## 2. Notes

See section 2 of the Trust Deed.

## 3. The Unpaid Principal Balance

The Unpaid Principal Balance of Series A Notes shall be payable as set forth in section 2.1 of the Trust Deed.

The Unpaid Principal Balance will be linked to the Consumer Price Index, in accordance with the linkage terms as set out in section 5 below.

## 4. Interest

4.1 The unsettled balance of the principal of the Series A Notes bears, as of January 1, 2014 and thereafter annual interest at a rate of 6% per year.

The interest will be linked to the Consumer Price Index, in accordance with the linkage terms as set out in section 5 below.

4.2 The First Interest Payment will be performed on the date occurring after 12 months transpired from the Effective Date for the First Interest Payment, or on another date which shall be written by the Stock Exchange, in accordance with its provisions (the “**Date of the First Interest Payment**”) for the period beginning on January 1, 2014 and ending on the day preceding the Date of the First Interest Period (the “**First Interest Period**”) will be paid as set forth in section 2.2.2.1 of the Trust Deed. **The Effective Date for the First Interest Payment** – the first trading day after the allocation date, as defined in section 4a of the Trust Deed. Accordingly, the interest rate for the First Interest Period will be published by the Company at least 4 Trading Days before the Effective Date for the First Interest Payment. The Second Interest Payment will be performed on December 31, 2014 for the period beginning on the Date of the First Interest Payment and ending on December 31, 2014 (the “**Second Interest Period**”) and will be paid as set forth in section 2.2.2.1 of the Trust Deed. The interest rate for the Second Interest Period shall be published by the Company no later than 5 business days from the beginning of this period.

After the First Interest Period and the Second Interest Period for which the provisions of this section 4.2 above shall apply, the interest shall be paid on July 1 and December 31 for the six months ending on the day preceding the date of each such installment (hereinafter: the “**Interest Period**”) on the unsettled balance, from time to time, of the amount of the principal, at such Interest Period, while the interest rate for each Interest Period shall amount to 3%.

Subject to all other terms of the Notes, the Company shall pay the Interest, as aforesaid, to the then registered owner of the Notes in the Register, on December 19 and on June 19 of each year that fall immediately before the due date of such installment, respectively, excluding the First Interest Payment which will be made to the registered owner of the Notes in this Certificate on the Effective Date.

The last interest installment will be effected on July 1, 2020, together with the last payment on account of the Unpaid Principal Balance, against the return of the Notes Certificates to the Company. Notwithstanding the above, in the case of the forced early repayment as set forth in section 2.1.2 of the Trust Deed and Note Certificate, the last interest payment will be effected on July 1, 2019.

##### 5. **Linkage Terms Of The Unpaid Principal Balance And Interest**

The balance of the unsettled principal and the interest thereon, as set out above, will be linked to the Consumer Price Index, as follows:

Should it turn out on the settlement date of any installment on account of the Unpaid Principal Balance and/or interest of the Notes that the payment Index on that date exceeds the Base Index, the Company will effect such installment of principal or interest, being increased *pro rata* to the rate of increase of such payment Index, *vis-à-vis* the Base Index; however, should it turn out that such payment Index is identical to, or lower than, the Base Index, the Company shall effect such payment of principal or

interest, computed on the basis of the Base Index. Based on the guidelines of the Stock Exchange, the linkage method shall not be changed in the Note Period.

**6. Unpaid Principal Balance And Interest Installments**

- 6.1 Any installment on account of the Unpaid Principal Balance and/or the interest, respectively, shall be paid to whomsoever shall be registered in the Register as the Noteholder on the 19<sup>th</sup> of December or on the 19<sup>th</sup> of June, immediately prior to the payment date of said payment, excluding the First Interest Payment, which shall be made to the registered owner of the Notes in this Certificate on the Effective Date, and with the exception of the last installment, which shall be made against the delivery of the note certificates to the Company, at the Company's registered offices and/or at any other place in respect of which the Company shall provide notice, not later than five business days prior to the date designated for the settlement of the last payment.

Payments on account of the Unpaid Principal Balance and Interest shall be effected subject to the linkage terms as set out in section 5 above.

Wherever the date of making a payment on account of the Principal and/or the interest falls on a day which is not a business day, the payment date of said payment shall be adjourned to the first business day thereafter, and no interest shall be borne in respect of the deferment of said payment.

Any payment on account of the Principal and/or the Interest, paid with a delay exceeding three business days from the date designated for the payment thereof under this Note Certificate, for reasons dependent on the Company, shall bear arrears interest as defined below, commencing from the date designated for the payment thereof, and up to the date of actual payment thereof. For this purpose, the rate of the arrears interest shall be the higher of: (i) the Interest Rate on the Notes, as stated in section 4 above, plus 2% or (ii) the Prime interest rate, plus 2%; all on an annual basis. The Company shall notify the Stock Exchange, by way of an immediate report, two trading days prior to the actual payment day, of the interest rate, which includes the rate of the arrears interest.

- 6.2 Each payment due from the Company, in respect of the Notes, shall be subject to a deduction of tax at source, insofar as the Company is required by law to make such deduction.
- 6.3 The payment to the Subscriber shall be made by check or by bank transfer, in favor of the bank account whose details shall be submitted in writing to the Company beforehand, by the Subscriber, in accordance with that stated in subsection 6.5 below. Should the Company be unable, for any reason which is beyond the Company's control, to pay any amount to the Noteholder entitled thereto, it shall deposit this amount with the Trustee, as stated in subsection 7 below.
- 6.4 If the Noteholder entitled to payment did not submit, beforehand, to the Company, the details of the bank account for the crediting thereof by bank

transfer, as stated, the Company shall send a check by registered mail to his last address registered in the Register. The sending of the check to the eligible Noteholder by registered mail, as stated, shall be deemed, for all intents and purposes, to be payment of the amount specified therein on the date of the dispatch thereof by mail, provided that it was cashed upon due presentation thereof for collection.

- 6.5 A Noteholder wishing to provide notice of the bank account details for the crediting thereof with the payments under the Notes, as stated, or who wishes to change said bank account details, or his instructions with regard to the manner of payment, may do so by providing written notice, which shall be sent to the Company by registered mail; however, the Company shall comply with the instruction only where it reached its registered offices at least ten days prior to the date designated for the remittance of any payment under the Note. Should the notice be received by the Company in delay, the Company shall act pursuant thereto solely with regard to those payments whose payment date shall fall after the payment date close to the date of receipt of the notice.

7. **Failure To Pay For A Reason Beyond The Company's Control**

In this regard, see section 13 of the Trust Deed.

8. **Transfer Of Notes**

- 8.1 The Notes are transferable with regard to any par value amount, provided that it shall be in whole New Israel Shekels. Any transfer of the Notes shall be made pursuant to a deed of transfer, drawn up as per the standard draft for a share transfer, duly signed by the registered holder or his legal representatives, and also by the transferee or his legal representatives, which shall be submitted to the Company at its registered offices, together with the certificates of the Notes being transferred pursuant thereto, and any other proof that shall be required by the Company for the purpose of proving the transferor's right to transfer same.
- 8.2 The transfer of Notes shall be made by the signing, by the transferor and the transferee, of a share transfer deed, as per such draft that is acceptable to the Company, together with a witness to the signature of each one of them. The Note transfer deed shall be submitted to the Company during normal working hours.
- 8.3 Notwithstanding the foregoing, until such time as the Series A Notes are listed for trading on the Stock Exchange, insofar as, and to the extent listed, the Notes may not be transferred by any of the Noteholders, other than to: (a) A holder who is one of the investors set out in the First Addendum to the Securities Law; (b) To the Company or its subsidiary; or (c) To another investor subject to obtaining the Company's prior approval. The Company shall have the right to refuse the transfer of Notes to investors not specified above, at its sole discretion without the need to justify its decision and the Noteholders shall not have any claim and/or demand in connection with such refusal.

- 8.4 In the event of the transfer of only part of the unpaid specified principal amount of the Notes in this Certificate, the Certificate shall first be split, pursuant to the provisions of section 9 below, into the number of note certificates as required as a consequence thereof, in such a manner that the total of all the principal amounts specified therein, shall be equal to the specified principal amount of said Note Certificate.
- 8.5 After fulfillment of all these terms, the transfer shall be entered into the Register.
- 8.6 All of the expenses and commissions entailed in the transfer shall apply to the entity requesting the transfer.

**9. Split Of Note Certificates**

- 9.1 Any Note Certificate may be split into a number of Note Certificates, where the total of all the principal amounts specified therein shall be equal to the specified principal amount of the Certificate whose split was requested.
- 9.2 The split of a Note Certificate as stated shall be done upon a requisition for the split, signed by the Noteholder in the Certificate or his legal representatives, which shall be submitted to the Company at its registered offices, together with the Note Certificate whose split was requested.
- 9.3 The splitting shall be effected within 30 days from the end of the month in which the certificate was delivered to the Company's registered office. The new Notes certificates to be issued in the wake of the splitting shall each be for a par value amount in whole New Shekels.
- 9.4 All expenses relating to the splitting, including Stamp Duty and other levies, if any, shall apply to the holder seeking the splitting.

**10. General Provisions**

- 10.1 Payments on account of the Unpaid Principal Balance and the interest are payable and transferable without taking into consideration any equity rights or any offsetting rights or any right of counterclaim that exists or shall exist between the Company and a holder, former holder, including the original holder of the Notes.
- 10.2 Any holder becoming entitled to the Notes as a consequence of bankruptcy or as a consequence of dissolution proceedings of a Noteholder, shall be entitled, as soon as he shall provide such proof as the Company shall demand of him, from time to time, to be registered in the Register as the holder of the Notes or, subject to the terms set forth above in such Certificate, to transfer same.
- 10.3 The Noteholders shall be entitled to exercise their rights pursuant to the Notes and the Trust Deed, through the Trustee or pursuant to a resolution of the General Meeting of the Noteholders, in such manners as set forth in the Note and in the Trust Deed. Notwithstanding the foregoing, should the Trustee fail to act in accordance with the provisions of the Trust Deed and the Note, the Noteholders

shall be entitled to exercise their rights, pursuant to a resolution of the General Meeting.

10.4 The right of immediate settlement set out in section 7 of the Trust Deed, shall be deemed as an inseparable part of this Note.

11. **Compromises and/or Changes In The Terms Of The Notes**

In this regard, see section 25 of the Trust Deed.

12. **General Meetings Of The Noteholders**

The general meetings of the Noteholders shall be convened and administered in accordance with the provisions of Appendix B to the Trust Deed.

13. **Receipts As Proof**

Without derogating from any other of these terms, a receipt signed by a holder of the Notes under this Certificate shall constitute proof of the full settlement of any payment specified in the receipt, which was made by the Company or by the Trustee, as the case may be, in respect of the Notes under this Certificate.

14. **Replacement Of Note Certificates**

Should a Note Certificate be defaced, lost or destroyed, the Company shall be entitled to issue, in place thereof, a new Note Certificate, upon the same terms with regard to proof, indemnity and cover of the expenses that were caused to the Company for the purpose of clarifying the right of ownership of the Notes, as the Company shall deem fit, provided that, in the event of defacement, the defaced Note Certificate shall be returned to the Company prior to the issuance of the new certificate. Stamp tax and other levies, as well as other expenses entailed in the issuance of the new certificate, shall apply to the entity requesting said certificate.

15. **Notices**

In this regard, see section 24 of the Trust Deed.

16. **Purchase Of Notes By The Company Or By A Subsidiary**

In this regard, see section 3 of the Trust Deed.

17. **Early Redemption at the Initiative of the Stock Exchange**

Should it be decided by the Stock Exchange to delist the Notes in circulation, because the value of the series of the Notes falls below the amount set forth in the directives of the Stock Exchange, regarding the delisting of notes, the Company shall set the redemption date on which the Noteholder shall be entitled to redeem the Notes, and the Company shall act for this purpose as follows:

17.1 Within 45 days from the date of the decision of the Board of Directors of the Stock Exchange regarding said delisting, the Company shall provide notice of an early redemption date on which the Noteholder shall be entitled to redeem the Notes. The Company shall pay, to the Noteholder, the principal, together with linkage differentials and interest pursuant to the terms of the Note, which had

accrued by the date of the actual redemption. The notice of the early redemption date shall be published in two daily newspapers which are widely circulated in Israel in Hebrew and shall be sent in writing, by registered mail, to all of the Noteholders at that time.

17.2 The early redemption date shall fall due not prior to 17 days from the date of the publication of the notice and not later than 45 days from said date; however, not in the period between the Effective Date for payment of interest and the date of the actual payment thereof.

17.3 On the early redemption date, the Company shall redeem the Notes whose holders had requested redemption thereof, according to the par value thereof, together with the linkage differentials and interest accrued on the principal up to the actual redemption date (the calculation of the interest for part of a year shall be made on the basis of 365 days per year).

17.4 The determination of the early redemption date, as stated above, shall not have an adverse effect on the redemption rights set forth in the Notes, for any of the Noteholders who shall not redeem them on the early redemption date, as stated above; however, the Notes shall be delisted from trading, and they shall be subject, *inter alia*, to the tax implications arising therefrom.

17.5 Early redemption of the Notes, as stated above, shall not confer on any of the Noteholders, who shall redeem the Notes, as stated, the right to payment of interest in respect of the period subsequent to the actual redemption date.

18. **Early Redemption at the Initiative of the Company and the Early Repayment of a Debt Due to an “Exercise Event”**

In this regard, see section 7a of the Trust Deed.



**Appendix B**

**Plaza Centers N.V.**

**General Meetings Of The Noteholders**

Subject to the provisions of the Securities Law, the assembly of Noteholders, the manner of its management and the various terms with respect thereto shall be as set forth below:

**Convening the Meeting**

1. The Trustee shall convene a meeting of Noteholders if he sees a need to do so, or at the written request of the Holders of Notes, together or jointly, of at least five percent (5%) of the balance of the par value of the notes in circulation.
2. In the event that those requesting the meeting are Noteholders, as stated in section 1 above, the Trustee may demand that requesting holders provide indemnification, including in advance, for the reasonable expenses involved. It shall be clarified that this indemnification request shall not derogate from the obligation of the Company to bear the expenses involved in convening the assembly.
3. A Trustee which is required to convene a meeting of holders under the provisions of section 1 above shall convene it within 21 days from the date on which a demand for convening was submitted thereto, for the date determined in the invitation, provided that the meeting date will not be earlier than seven days and no later than 21 days from the invitation date; however, the Trustee may advance the convening of the meeting by one day after the invitation date, if he feels that the above is necessary in order to protect the rights of Holders and subject to the provisions of section 16 below; if he does so, the Trustee shall provide reasons in the report of convening the meeting for advancing the convening date.
4. The Trustee may, at its discretion, change the convening date of the meeting including by advancing the meeting convening date as stated in section 3 above.
5. In the event that the Trustee does not convene a meeting of holders, at the request of holders (as stated in section 1 above), by the date as stated in section 3 above, the holders may convene the meeting, provided that the meeting date will be within 14 days, from the end of the period for the convening of the meeting by the Trustee, and the Trustee shall bear the expenses incurred by the holder in connection with convening the meeting.
6. The Company may convene, at any time, a meeting of Noteholders in coordination with the Trustee. If the Company convenes such a meeting, it shall immediately send the Trustee a written notice of the place, date and time on which the meeting will take place and the matters that will be presented for discussion therein, and the Trustee or a representative on its behalf may participate in the meeting as stated without having a voting right. A meeting as stated will be convened for the date determined in the invitation, provided that the meeting date shall not be earlier than seven days and no later than 21 days from the invitation date.

### **Flaws in Convening**

7. The Court may, at the request of a Holder, order the cancellation of a decision made in a meeting of Holders convened or held without the conditions by law or the provisions of this Trust Deed and Addendum with respect thereto having been met.
8. In the event that the flaw in convening was related to the notice of the place of the meeting's convening or date thereof, a Holder who does not arrive at the meeting despite the flaw will be unable to demand the cancellation of the decision.

### **Notice of Convening a Meeting**

9. A notice of a meeting of Holders will be published pursuant to the provisions of Chapter G1 of the Securities Law and shall be delivered to the Company by the Trustee.
10. The invitation notice shall include the agenda, resolutions proposed and the arrangements regarding written voting under the provisions of sections 24 and 26 below.

### **Agenda in the Meeting**

11. The Trustee shall determine the agenda in the meeting of holders, which shall include matters for which the convening of a meeting of holders is necessary under sections 1 and 12 above, and a matter which is required as stated in section 13 below at the request of a holder.
12. In the event that a meeting is convened as stated in section 6 above, the Company shall determine the agenda for the meeting.
13. One or more holder with at least five percent (5%) of the balance of par value of the series of notes may request from the Trustee to include a matter in the agenda of the meeting of holders convened in the future, provided that the matter is suitable for discussion in a meeting as stated.
14. A meeting of holders shall make resolutions of matters listed in the agenda alone.

### **Location of the Meeting's Assembly**

15. A meeting of holders shall take place in Israel at the law offices of the Company or another location as the Trustee or Company shall announce, and the Company shall bear the costs of convening the meeting in another place, as stated. The Trustee may change the place of the meeting's assembly.

### **The Effective Date for Ownership of Notes**

16. Holders entitled to participate and vote in a meeting of holders are Holders of Notes on the date determined in the resolution to convene a meeting of holders, provided that this date is no less than one day and shall not exceed three days before the convening date.

### **Chairman of the Meeting, Minutes of Meetings of Holders**

17. In each meeting of holders (including an assembly convened by the Company as stated in section 6 above), the Trustee or a person appointed thereby shall serve as a chairman of the same meeting.
18. The Trustee shall prepare minutes of the meeting of Noteholders, and shall keep them in his registered offices for a period of seven (7) years from the meeting date. The minutes of the meeting may be in recorded form. Minutes, if in written form, shall be signed by the chairman of the meeting. All minutes signed by the chairman of the meeting constitute prima facie evidence of the contents thereof.
19. The Registrar of Minutes of the assembly of Holders shall be kept in the offices of the Trustee, shall be available for the review of the Holders of Notes (and for the review of the Company at its request and only for the review of assemblies/discussions in which the Company and/or on anyone on its behalf participated) and a copy thereof shall be sent to the requested Holder of the Notes. The Trustee shall be entitled to delay the provision of any minutes, to any entity (excluding the Company – regarding meeting discussions in which the Company and/or an entity on its behalf is present), if at its sole discretion, the transfer of the minutes, entirely or in part, may damage the rights of the Holders of Notes.
20. A declaration by the chairman of the meeting that the resolution of the meeting of holders was passed or rejected, whether unanimously or with a given majority, shall be prima facie evidence of the contents thereof.

**Legal Quorum; Adjourned or Continued Meeting**

21. A meeting of Noteholders shall be opened by the chairman of the meeting after determining that the legal quorum required for any of the matters on the meeting's agenda has been met, as follows:
  - 21.1. Pursuant to the legal quorum required for passing a Special Resolution and pursuant to the provisions of the Securities Law which are not conditional and the provisions of the Trust Deed, the legal quorum required for holding a meeting of Noteholders is the presence of at least two Noteholders, present themselves or through their representatives, holding at least twenty five percent (25%) of the voting rights of the Notes in circulation, within a half hour from the time determined for the commencement of the meeting, unless another requirement is set forth by law. Notwithstanding the above, a consultation assembly as stated in section 47 below shall occur with any number of participants.
  - 21.2. In the event that the legal quorum of holders is not present at the meeting at the end of half an hour from the time determined for the commencement of the meeting, the meeting will be adjourned to another date which shall not be earlier than two business days after the date determined for the original meeting to be held or one business day, if the Trustee believes that the above is required in order to protect the rights of the holders; in the event that the

meeting is deferred, the Trustee shall provide an explanation of the reasons in the report of convening the meeting.

- 21.3. In the event that a legal quorum is not present at a adjourned meeting of holders as stated in section 21.2 above within a half hour after the prescribed time, the meeting will take place with any number of participants, unless another requirement is set forth by law.
- 21.4. Notwithstanding the provisions of section 21.3 above, where a meeting of Noteholders is convened at the request of holders as stated in section 1 above, the adjourned meeting of holders will only take place if Noteholders constituting at least the number required to convene a meeting set forth in the same section are present (meaning: five percent (5%) at least of the balance of par value of the notes in circulation).
22. Notes held by Related Holders (as defined in section 3.3 of the Trust Deed) shall not be taken into account for the purpose of determining the legal quorum in the assembly of Holders, and their votes shall not be taken for the counting of votes in the said voting assembly.
23. Based on a decision of the Trustee or a regular resolution of Holders of Notes, the continuation of the original meeting will be postponed from time to time, the discussion or passing resolutions on matters listed in the agenda, for a later date and time that shall be determined as the Trustee or meeting as stated decides (hereinafter: the “**Continued Meeting**”). In a Continued Meeting, only matters on the agenda and for which no decisions were made shall be discussed.
- In the event that a meeting of holders was adjourned without changing the agenda, the invitations shall be provided regarding the new date for the Continued Meeting, as early as possible, and no later than 12 hours prior to the Continued Meeting; the invitations as stated shall be provided under sections 9 and 10 above.

### **Participation and Voting**

24. A Holder of Notes may vote in a meeting of holders, himself or through an agent and a proxy in which he states the manner of his vote, and based on the provisions of section 26 below. A Holder of Notes requesting to participate in the assembly shall present the Trustee with confirmation of ownership as of the Effective Date, including a written appointment if the Notes are not registered in the name of the participant in the assembly, under section 35a of the Law prior to the opening date of the relevant assembly, unless determined otherwise in the convention notice of the assembly.
25. The resolution in a meeting of Holders shall be passed with a vote with a quorum of votes.
26. The chairman of the assembly is entitled to determine that the votes shall be performed with voting letters or through voting during the assembly. In the event

where the chairman determined that the voting shall be performed via voting letters, the Trustee shall ensure that the text of the voting letter is distributed to the Holders, and shall determine the date for closing the vote until which the Holders must send the voting letters to the Trustee fully completed and signed by law. The Trustee shall be entitled to request from a Holder to declare in the framework of the voting letter regarding the existence or absence of a Conflict of Interest (as defined below) that he has, and to warrant regarding its holdings of the same other securities of the Company and/or securities of any other relevant company, at the discretion of the Trustee. A Holder who will not complete the voting letter entirely and/or will not prove their entitlement to participate and vote in the assembly according to the provisions of the Second Addendum, shall be considered as not having submitted their voting letter, and therefore chose to not vote on the topic/s in the voting letter. The voting letter which is signed and completed by law, in which a holder states the manner of his vote, which reaches the Trustee by the deadline determined, shall be considered present in the meeting for the purpose of the legal quorum being met as stated in section 21above.

The Trustee shall be entitled, at its discretion and pursuant to any law, to conduct voting assemblies in which the votes shall be conducted through voting letters without the convening of the Holders, and similarly to conduct a vote through voting letters in the voting assembly (including its adjourned assembly in which the legal quorum required for the purpose of passing a resolution on the agenda was not present at its commencement) and provided that the Trustee shall receive, by the closing date of the voting assembly, which shall be determined in a notice upon the convening of the assembly or the performance of the vote, as applicable, the voting letters from the Holders constituting the legal quorum required for the purpose of passing a resolution in the original assembly or the adjourned assembly, as applicable.

The voting paper received by the Trustee as stated above regarding a certain matter for which no vote in the meeting of holders occurred shall be considered abstaining from a vote in the same meeting regarding the decision to hold a adjourned meeting of holders under the provisions of section 23above, and will be counted in the adjourned meeting of holders held based on the provisions of sections 23or 21.3 and 21.4 above.

27. Each NIS 1 par value of notes represented in a vote shall grant on vote therein. IN the event of joint Holders of Notes, only the vote of the person listed first from among them in the register shall be counted.
28. A Holder of Notes may vote for part of the notes in his possession, including voting in favor for part and abstaining for another part, all as he sees fit.

### **Resolutions**

29. The majority required for the approval of an ordinary resolution in the assembly is a regular majority of the number of voters participating in the vote as stated in section

24 above, without taking into account the abstaining votes. The majority required for the approval of a Special Resolution in the assembly is a majority of no less than two thirds (2/3) of the number of voters participating in the votes stated in section 24 above, without taking into account the abstaining vote.

30. Resolutions of the meetings of holders shall be passed with a regular majority, unless another majority is determined in the law or the Trust Deed. Additionally, regarding resolutions for which it is not expressly determined in the law or Trust Deed that they shall be passed with an ordinary majority the Trustee is entitled to decide, at its reasonable discretion, in accordance with the circumstances, whether the approval of the resolution requires a special majority.

Votes abstaining from the vote shall not be counted in the number of votes participating in the vote.

### **Vote and Actions Via Proxy / Agent**

31. The instrument appointing a proxy, shall be in writing and shall be signed by the appointer, or by his proxy, who has authorization to do so, in writing. Should the appointer be a corporation, the appointment shall be made in writing and signed by the corporation's stamp together with the signature of the authorized signatories of the corporation.
35. 32. An instrument of a proxy shall be prepared in any manner acceptable by the Trustee.
36. 33. A proxy need not be a Noteholder himself.
37. 34. The instrument of appointment and the power of attorney and any other certificate pursuant to which the instrument of appointment was signed, or an authenticated copy of such a power of attorney, shall be delivered to the Trustee by the assembly date of the meeting unless determined otherwise in the notice convening the meeting.
38. A vote given in accordance with the terms of the document appointing counsel, shall only be valid if: (1) prior thereto, the Appointer was terminated or declared legally incompetent; or (2) after the voting the appointment letter was terminated; or (3) after the voting, the Notes for which the vote was given were transferred, unless the registered offices of the Company or another location which the Company shall notify thereof or the Trustee received, before the assembly or vote, a notice in writing regarding the termination of the Appointer, his status as legally incompetent or regarding the termination or transfer as stated above.
39. The Trustee will participate in the meeting through its employees, officers thereof, replacements or another person appointed thereby, but shall not have a voting right therein.
40. The Company and any other person excluding the Trustee shall be precluded from participating in a meeting of Noteholders or any part thereof, at the decision of the Trustee or an ordinary resolution of Noteholders. Notwithstanding the provisions of

this section 37, the Company may participate in opening a meeting in order to present its position in connection with any matter on the agenda of the meeting and/or to present a specific matter (as applicable).

**1. Assemblies of All the Creditors of the Plan**

41. In the event of assemblies of all the Creditors of the Plan, for the purpose of the case described in section 4.4.2 of this Trust Deed, then the manner of the Trustee's vote in the name of the Holders of Notes (Series A) shall be performed pursuant to and following the following proceeding:

- 41.1. A separate preliminary assembly shall be convened for each Holders of the Notes (Series A) for the purpose of passing a resolution and voting in relation to the topic under discussion; the preliminary meeting including the votes therein, shall be convened and held pursuant to the provisions of the Trust Deed and this Addendum.
- 41.2. The convening of the assembly and the manner of the vote in the assembly shall be performed in accordance with the rules set forth in this Appendix B;
- 41.3. The Trustee is hereby authorized to vote in the assemblies of all the Creditors of the Plan, for each creditor of the Notes (Series A), in accordance with the breakdown of the votes in the preliminary assembly.
- 41.4. Notwithstanding the provisions of section 38.3 above, each Holder of Notes, including if the same is a Related Holder or a Holder with a Conflicting Interest, may vote directly in meetings of all of the Plan's creditors. Each Holder who votes directly as stated shall be hereinafter referred to as an: "**Excluded Holder**". In such a case, the Trustee shall not vote in assemblies of the Plan's creditors for and on behalf of the Excluded Holder and its votes shall not be taken into account for the purpose of calculating the votes of Holders of Notes (Series A) within the preliminary meeting based on which the Trustee shall vote within the meeting of all of the Plan's creditors as stated.

A holder who asks to exclude its vote as stated shall inform the Trustee at least one business day prior to the relevant meeting of all of the creditors of the Plan.

- 38.5 For the avoidance of doubt, it is clarified that the above shall not derogate from the provisions of the relevant law in Holland regarding the vote in a creditors' meeting generally, and this section 38 shall only apply with respect to meetings of the Plan's creditors in connection with section 4.4.2 of the Trust Deed.

**Contacting Noteholders**

42. The Trustee, and any holder, one or more, holding at least five percent (5%) of the balance of par value of notes in circulation, through the Trustee, may contact the

holders in writing in order to convince them regarding the manner of vote in any of the matters presented for discussion in the same meeting (hereinafter: a “**Position Notice**”).

43. In the event that a meeting of holders is convened under section 1 above, a holder may contact the Trustee and ask him to publish, under the provisions of Chapter G1 of the Law, a Position Notice on its behalf to the other Noteholders.
44. The Trustee or Company may send a Position Notice to Noteholders in response to a Position Notice sent as stated in section 39 and 40 above, or in response to another inquiry to Noteholders.

### **Reviewing Conflicts of Interest**

45. In the event that a meeting of holders is convened, the Trustee shall examine the existence of conflicts of interest with holders, whether a matter arising from the possession of the notes or another matter, as determined by the Trustee (in this section – “**Another Matter**”), pursuant to the provisions of any law, as they may be at the time; the Trustee may demand from a holder participating in a meeting of holders to inform him, before the vote, of another matter and whether he has a conflict of interests as stated.

Without derogating from the generality of the above, each of these shall be considered as a party with a conflicting interest:

- 45.1 A Holder who is a Related Holder (as this term is defined in section 3.3 of the Trust Deed);
- 45.2 A Holder who served as an officer in the Company, close to the date of the event at the basis of the resolution in the assembly;
- 45.3 Any Holder for which the Trustee determined that it is a party with a “conflicting interest” as stated below, pursuant to any law and/or the provisions of the authorized authority, and including: any Holder who will declare in writing to the Trustee that it has any substantial personal interest which deviates from the interest of the other Holders of Notes in the assembly of Holders of Notes. The Holder who will not provide the declaration in writing after being requested to do so by the Trustee shall be considered as having declared to have a personal interest as stated, and the relevant Trustee shall determine in their regard that they are a conflicting interest party. Without derogating from the above in this section 43, the Trustee will examine whether the Holder was a Holder and party with a conflicting interest, while considering the holdings of that Holder in other securities of the Company and/or the securities of any other relevant corporation for the resolution brought for the assembly’s approval (as will be detailed in writing in the voting paper), in accordance with the declaration of that Holder.

Determining the existence of a conflicting interest shall also be performed on the basis of a general test of the conflicts of interest which the Trustee shall



conduct. Similarly, for the removal of doubt, it is clarified that the provisions regarding the definition of Holders of Notes as parties with a conflicting interest shall not derogate from the provisions of the law, the case law and the obligatory instructions of the Securities Authority, regarding the definition of Holders of Notes as parties with a conflicting interest, as applicable on the date of the examination.

46. For the purpose of examining the said conflicts of interest, the Trustee shall be entitled to rely on requested legal opinion, to which the provisions of the Trust Deed shall apply regarding bearing expenses.
47. It shall be clarified that the examination of the conflicts of interest as stated above, as will be requested by the Trustee, shall be conducted separate from any resolution on the assembly's agenda and in relation to each assembly separately. It shall be further clarified that the declaration on the Holder as a party with a conflicting interest on the resolution or any assembly, *per se*, shall not serve to prove a conflicting interest of the same Holder in another resolution which is on the agenda of the assembly or of a conflicting interest in other assemblies.
48. In counting the number of votes in a meeting of holders, the Trustee shall not take into account the votes of holders who have not responded to its demand as stated in section 42above or for which it was found that there exists a conflict of interest as stated in that same section (hereinafter: "**Holders with a Conflicting Interest**").
49. Notwithstanding the provisions of section 45above, in the total holdings of participants in the vote, who are not Holders with a Conflicting Interest, are less than a rate of five percent (5%) of the balance of the par value of notes from the same series, the Trustee shall take into account, in counting the number of votes, the votes of the Holders with a Conflicting Interest as well.

#### **Convening an Assembly of Holders for the Purpose of Consulting**

50. The provisions of sections 1, 3, 5, 11, 13 and 14above shall not derogate from the authority of the Trustee to convene a meeting of holders, if it sees fit in consultation therewith; an invitation for a meeting as stated shall not list matters for the agenda and the convening date will be at least one day after the invitation date.

In a meeting as stated, a vote shall not occur, resolution shall not be made, and the provisions of sections 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26shall not apply.

\* \* \*

## Appendix C

### The Trustee's Fee

As of the Effective Date, the Company shall pay the Trustee a fee for its services under this Deed, as follows:

- 1 With respect to each of the years in which unpaid Notes (Series A) in circulation exist, a fee of NIS 40,000 (the "**Annual Amount**").
- 2 The Annual Amount shall be paid to the Trustee at the beginning of each annual trust.
- 3 The Annual Amount shall be paid to the Trustee with respect to the period up to the end of the trust in accordance with the terms of this Deed even if a receiver was appointed and/or manager receiver and/or the trust will be managed by the supervision of the court.

In addition, the Trustee shall be entitled to a reimbursement of reasonable expenses, as defined below, from the Company.

**"Reasonable Expenses"** – amounts which are expended by the Trustee within the fulfillment of its role and/or under the authorities granted thereto under this Trust Deed, including: expenses and costs for inviting and convening a meeting of the Holders of Notes and expenses for deliveries, travel and media publications related to inviting the meeting and as required by law.

In the event the service of the Trustee is terminated, the Trustee shall not be entitled to its fees as of the date of such termination. In the event the service of the Trustee was terminated during an annual trust, the fees paid for the months in which the Trustee did not serve as a Trustee for the Company will be retrieved by the Trustee to the Company. The provisions of this section shall not apply with respect to the first annual trust.

- 4 Without prejudice to the generality of this section 1 above, the Trustee shall be entitled to a payment of fees in the amount of NIS 550, for each year of work which is required therefrom for special actions which are performed without its position as a trustee (all subject to the provisions of the Trust Deed), including:
  - 4.1 Actions arising from a breach of the Deed by the Company;
  - 4.2 Actions in connection with calling for the immediate repayment of the Notes and/or actions in connection with a resolution of a meeting of Note Holders to call for the immediate repayment of the Notes;
  - 4.3 Special actions which are required or which it must perform for the fulfillment of its role under this Deed in connection with rights of Note Holders and to protect them, including for the Company's non-compliance with its liabilities under this Deed, including convening a meeting of Note Holders as stated in this Deed and include for participation in meetings of Note Holders;

- 4.4 Special actions (including but not only actions required for a change to the Company's structure or work due to demands of the Company) or for the need to perform additional actions in order to fulfill its role as a reasonable trustee, due to changes in laws (including regulations promulgated following amendments 50 and 51 to the Securities Law) and/or regulations and/or other binding provisions which shall apply in connection with the actions of the Trustee and its liability under this Trust Deed.
- 5 In the case that the Company is supposed to pay the Trustee a payment for expenses of its fees and/or a payment for reasonable expenses incurred and/or for special actions which it must perform or which it performed within the fulfillment of its roles and/or under the authorities granted thereto under this Deed, as stated in this Appendix, if any, and the Company does not do so, the Trustee may pay all of the same amounts from the receipts accrued therewith pursuant to section 9 and 10 of the Trust Deed, provided that it has informed the Company of its intent to do so, in advance and in writing.
  6. With respect to any annual general meeting of shareholders , in which the Trustee shall be present, including presence in meetings of shareholders which are not commenced following the absence of a legal quorum, the Company shall pay an additional amount of NIS 600 per meeting, linked to the Consumer Price Index in accordance with the provisions of this Appendix.
  7. In the event the Israel Securities Authority (during the process of listing) obligates the Trustee to participate in discussions with the Company, the Company shall pay the Trustee a fee (in accordance with price list provided in section 3 below) respective to the number of hours the Trustee participates in such discussions, including reimbursement of travel expenses. This fee is not conditioned upon the issuance of the Notes or upon the signing of the Trust Deed.
  8. Value Added Tax, if applicable, shall be added to the payments the Trustee is entitled to in accordance with the provisions of this appendix and will be borne by the Company.
  9. All of the said amounts shall be linked to the index known upon the signature of the Trust Deed, however, in any case, an amount shall not be paid which is lower than the amount set forth in this Appendix.
  10. The fees of the Trustee shall be paid for the period until the end of the trusteeship included in this deed, even if a receiver is appointed for the Company (or a manager and receiver), or if the trusteeship under this Deed is conducted with the supervision of the court or otherwise.
  11. All of the amounts noted in this Appendix shall have priority over the funds due to Holders of Notes.
  12. If a trustee was appointed in place of the Trustee which ceased its office according to sections 35b(a1) or 35m(d) of the Securities Law, the Holders of Notes shall bear the difference in the rise in the salary of the trustee appointed as stated, between the salary

## Notes (Series A)

paid to the Trustee who was replaced, if the said difference is unreasonable and the provisions of the relevant law shall apply on the replacement date as stated.

The Holders' bearing of the said difference shall be performed through an offsetting of the relative part of the difference from every payment which the Company shall perform to the Holders of Debentures in accordance with the terms of the Trust Deed and the transfer of which by the Company directly to the Trustee.

\* \* \*

## Appendix D

### Coverage Ratio

#### 1. Coverage Ratio

1.1 “The **Coverage Ratio**” is defined and calculated as follows (in percentages):

Where:

**CR** - Coverage Ratio

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

**A** - Value of all assets (including cash and cash equivalents), subject to provisions of section 3 below.

**B** - Total debts vis-à-vis banks which precede debts included within the Plan and/or debts which are specific debts

**D** - Total debts which are not preceding debts towards banks and/or debts which are inferior to debts included within the Plan and/or which are not specific debts

The “**Assets**” or “**Assets**” – the value of the Company’s rights in all assets held thereby including indirect possession through subsidiaries or affiliates of the Company, while in such a case, the value of the relevant asset will be multiplied by the Company’s holdings in concatenation in the subsidiary or affiliate holding the asset, all based on the value according to the updated appraisal in the Company’s possession or as stated in section 3.2 below (as applicable).

The “**Plan**” – as defined in section 1.6 of the Trust Deed.

“**Specific Debt**” – a debt which is provided to the Company or subsidiaries / affiliates against a pledge on assets based on the share of the rights of the Company or the subsidiary or the affiliate in the assets.

1.2 “**Minimal Coverage Ratio**” – 118%, subject to the following changes: (a) upon the occurrence of a Casa event (one or more) as set forth in section 3.3 below prior to the occurrence of the Additional Capital Injection (as defined in section 1.4 of the Trust Deed) – 120%; (b) in the event of an Additional Capital Injection (as defined in section 1.4 of the Trust Deed – 115%. The Company shall publish a public report regarding the change in the Minimal Coverage Ratio, if any.

#### 2. Coverage Ratio – General Provisions

The Coverage Ratio will be inspected four (4) times per year on the approval date of the consolidated audited annual financial statements or the consolidated reviewed quarterly financial statements by the Company, as applicable (hereinafter: the

“**Inspection Date**”), by the final payment date. The data required for the review of the Coverage Ratio will be reviewed on the Inspection Date, as of the date of the financial statements, pursuant to the data appearing in the financial statements, subject to adjustments as set forth in section 3 below.

**3. Provisions Regarding Manner of Calculating the Value of All Assets (“A”) in the Coverage Ratio**

3.1 The value of the assets will be calculated pursuant to the most updated valuation existing with respect to the same asset on the Inspection Date (hereinafter: the “**Updated Valuation**”).

3.2 Notwithstanding the provisions of section 3.1 above, in the case where, in the estimate of the Company’s management, there is impairment of a certain asset compared to the updated valuation of the same asset, the value of the said asset, for the purpose of calculating the Coverage Ratio, shall be based on the opinion of the management.

**3.3 “Casa Radio” Asset in Romania (“Casa”)**

3.3.1 For the purpose of the valuation of all assets within the calculation of the Coverage Ratio, the value of Casa shall be estimated, as of the Effective Date, in a total of EUR fifty (50) million. Accordingly, within the calculation of all of the assets, the amount required in order for the value of Casa within the total assets to amount to the said EUR 50 million will be reduced from the value of the updated valuation possessed by the Company for Casa (the “**Reduction Amount for Casa**”).

3.3.2 Notwithstanding the provisions of section 3.3.1 above, upon the occurrence of each of the cases below on the occurrence of one or more of the cases below, the Reduction Amount for Casa shall no longer be reduced from the value of the updated valuation possessed by the Company (for the purpose of calculating the Coverage Ratio), and this value shall be estimated for the purpose of calculating the Coverage Ratio alone based on the updated valuation of Casa under the assumption of rapid exercise (distress):

3.3.2.1 A transaction shall be completed within which an investor or partner shall be entered into Casa who will be entitled to at least 20% of the rights in Casa, directly or indirectly.

3.3.2.2 Reaching a binding arrangement with the relevant authorities in Romania regarding the timeframes for the performance of a Casa project or reaching an agreement for the extension of the lease term of the land used for the purpose of the Casa project. The Company shall report of the occurrence of this event to the Trustee alone.

3.3.2.3 Engagement in a financing agreement for Casa in a financial scope which is no less than EUR 25 million.

(Each of the cases in this section 3.3.2 above: a “**Casa Event**”)

- 3.4 In the event where the provisions of sections 3.3.2.1 or 3.3.2.3 above occur, then after 9 months transpire from the occurrence of the said event, the value of Casa will be calculated within the calculation of the Coverage Ratio based on an ordinary updated valuation and not based on the valuation of an asset with rapid exercise.

**Example for illustration - Manner of calculating the Coverage Ratio as of December 31, 2013**

| <b><u>Example for the manner of calculating the Coverage Ratio as of December 31, 2013</u></b>   | <b>=</b> | <b>=</b>                       |
|--|----------|--------------------------------|
|  |          | <b><u>In EUR thousands</u></b> |
| The sum of all the valuations according to appraiser Wakefield & Cushman, with the exception of KIELCE and Targu Mures                       |          | 536,293                        |
| The estimation of the Company's management for the Targu Mures asset   |          | 3,500                          |
| The estimation of the Company's management for the KIELCE asset  |          | 4,000                          |
| The addition of the Koreagon Park according to the sales agreement   |          | 40,333                         |
| The deduction for Kaza (less a value of EUR 50 million)  |          | (80,613)                       |
| The addition of cash (including pledged cash and securities)   |          | 33,722                         |
| The addition of <b>expected</b> cash from the issue of the rights  |          | 20,000                         |
| <b>Total (A)</b>   |          | <b>557,235</b>                 |
| <b>The sum of the debts to Banks preceding the debts included in the framework of the Plan and/or the debts which are specific debts (B)</b> |          | (210,333)                      |
|  |          |                                |

Notes (Series A)

|   |  |                |
|---|--|----------------|
|   |  |                |
| <b>Total sum (A-B)</b>  |  | <b>346,902</b> |
| <b>Denominator (D) (*) – the sum of debts which are not previous debts to Banks and/or debts inferior to debts included in the Plan and/or which are not specific debts</b>                     |  | <b>203,237</b> |
|   |  |                |
| <b>Coverage Ratio (CR)</b>  |  | <b>170.7%</b>  |
|   |  |                |
| <i>The debts included in the denominator are the net sum, meaning after the decrease of the subsidiary's part which holds the Note (Series B) with an adjusted value of EUR 3,887 thousand.</i> |  |                |



### Appendix 1.6.1

#### *Information about the holdings in the four shopping centers and their related debt*

| Project Name | City, Country      | Holding Percentage | Holding Company | Loan Principle Balance as of 31.12.2013 (EUR M) | Maturity Date | Interest Payment Day                              | Interest Rate           |
|--------------|--------------------|--------------------|-----------------|---|---------------|---|-------------------------|
| Torun        | Torun, Poland      | 100% (*)           | See diagram 1   | (***) 47.9                                      | 2017          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 3% + 3M EURIBOR p.a.    |
| Suwalki      | Suwalki, Poland    | 100% (*)           | See diagram 1   | (***) 31.6                                      | 2020          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 1.65% + 3M EURIBOR p.a. |
| Riga         | Riga, Latvia       | 50%                | See diagram 3   | (**),(***) 29.5                                 | 2017          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 2.9% + 3M EURIBOR p.a.  |
| Kragujevac   | Kragujevac, Serbia | 100%               | See diagram 2   | 29.1  | 2027          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 5% + 3M EURIBOR p.a.    |

(\*) Indirect holding

(\*\*) The loan balance represents Plaza's share (50%)

(\*\*\*) Balloon loan

Diagram 1:

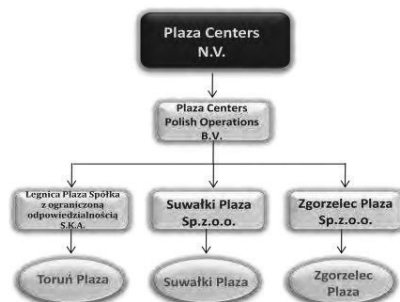


Diagram 2:



Diagram 3:



**Appendix 1.6.2 – A list of the Company's creditors included in the plan and thier confirmation decision and relevant debt balances as of 31/12/2013**

**Guarantee claims**

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

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

**Loan and bond related claims**

|    | Creditor  | Debtor | Type of obligation outstanding     | Outstanding principal amount | Accrued interest                  |
|----|---|--------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 6. | GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG) | PC     | Repayment loan as principal debtor | EUR <sup>1</sup> 2,500,000   | (amount is inclusive of interest) |
| 7. | Israeli Bondholders Series A                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 295,685,579              | NIS 6,652,926                     |
| 8. | Israeli Bondholders Series B                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 594,657,686              | NIS16,055,758                     |
| 9. | Polish Bondholders                                | PC     | Repayment bonds                    | PLN 60,000,000               | PLN 2,764,997 <sup>2</sup>        |

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

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

### **Appendix 1.6.3**

#### **Activities between 18/11/2013 and 14/05/2014**

##### **A. Selling of airplane**

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

##### **B. Sale of turbines**

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

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

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

## Appendix 1.6.4 – Real Estate Assets as of \_\_\_\_ 2014

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

## Appendix 1.6.4 – Real Estate Assets as of \_\_\_\_ 2014

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

Appendix 2.3 - Notes (Series A) Amortization table

**BOND SERIES A SCHEDULE**

6% Interests rate (linked to Israeli CPI)

| PAR VALUE   |             | PAR VALUE     |               | PAR VALUE  |          | PAR VALUE  |            |
|-------------|-------------|---------------|---------------|------------|----------|------------|------------|
| NIS         |             | NIS           |               | NIS        |          | NIS        |            |
| BALANCE     |             | PRINCIPAL     |               | PRINCIPAL  |          | INTEREST   |            |
| PAR VALUE   |             | NET PRINCIPAL |               | PAYMENT    |          | PAYMENT    |            |
| PERIOD      | DATE        | PERIOD        | DATE          | PERIOD     | DATE     | PERIOD     | DATE       |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | (1) 9,045,305 | 0.5        | 7/1/2014 |            |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,095,004     | 3%         | 1.0      | 12/31/2014 |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,045,305     | 3%         | 1.5      | 7/1/2015   |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,095,004     | 3%         | 2.0      | 12/31/2015 |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,095,004     | 3%         | 2.5      | 7/1/2016   |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,095,004     | 3%         | 3.0      | 12/31/2016 |            |
| 250,686,496 | 302,338,505 | 0             | 9,045,305     | 3%         | 3.5      | 7/1/2017   |            |
| 200,549,196 | 241,870,805 | 50,137,299    | 60,467,701    | 9,095,004  | 3%       | 4.0        | 12/31/2017 |
| 150,411,897 | 181,403,104 | 50,137,299    | 60,467,701    | 7,236,244  | 3%       | 4.5        | 7/1/2018   |
| 100,274,598 | 120,935,402 | 50,137,299    | 60,467,701    | 5,457,002  | 3%       | 5.0        | 12/31/2018 |
| 50,137,299  | 60,467,701  | 50,137,299    | 60,467,701    | 3,618,122  | 3%       | 5.5        | 7/1/2019   |
| 50,137,299  | 60,467,701  | 0             | 1,819,000     | 3%         | 6.0      | 12/31/2019 |            |
| 0           | 0           | 50,137,299    | 60,467,701    | 1,819,000  | 3%       | 6.5        | 7/1/2020   |
|             |             | 250,686,496   | 302,338,505   | 92,560,303 |          |            |            |

(1) This interest payment will be deferred as detailed in the Restructuring plan

## **Appendix 4.2**

**The real estate properties held by the Company and its subsidiaries, directly and indirectly, which are pledged in favor of third parties (as of \_\_\_\_ 2014 – the Trust Deed date)**

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

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

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



## Appendix 5A - LIST OF SUBSIDIARIES AS OF THE AMENDMENT DATE

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

## Appendix 5A - LIST OF SUBSIDIARIES AS OF THE AMENDMENT DATE

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

## Appendix 5a1

### Wording for confirmation by a subsidiary

#### Confirmation by a subsidiary

Further to the provisions of Section 5a of the deed of trust which was signed on the \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 2014 between **Plaza Centers N.V.** and Hermetic Trust (1975) Ltd (**“the deed of trust”**), I the undersigned, hereby confirm and undertake, subject to the coming into force of the deed of trust, to act pursuant to the provisions of Sections 4.2, 4.3, 4.6, 4b, 5.2 and 7a.(2) of this deed of trust.

\_\_\_\_\_  
**Subsidiary name:** \_\_\_\_\_  
**Signed by:** \_\_\_\_\_

#### Confirmation by the company

Pursuant to the provisions of Section 5a of the deed of trust, I hereby confirm that the confirmation above signed by \_\_\_\_\_ (**“the subsidiary”**) was signed by the authorized signatories of the subsidiary.

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

I the undersigned, Uzy Eli, Adv. confirm that the above **confirmation by the company** was signed by Plaza Centers N.V. pursuant to its documents of incorporation, by means of Messrs \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Uzy Eli, Adv.**

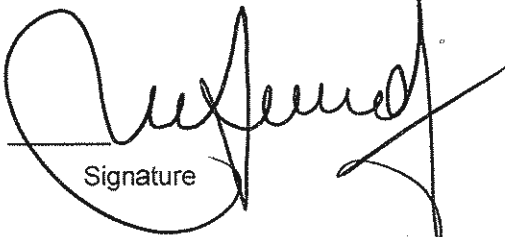
## **ANNEX 4**

## CERTIFICATE OF TRANSLATION

I the undersigned, Miguel Daniel Abadi, Notary at 20 Borochoy St. Raanana, Israel, hereby declare that I am well acquainted with the **Hebrew and English** languages and that the document attached to this certification marked "A" is a correct **English** translation of the original document drawn up in the **Hebrew** language which has been produced to me which is also attached hereto and marked "B".

In witness whereof I certify the correctness of the said translation by my signature and seal. This day 25<sup>th</sup> of May 2014.

Notary Fee: NIS 21,742 + V.A.T

  
Signature

Notary's Seal

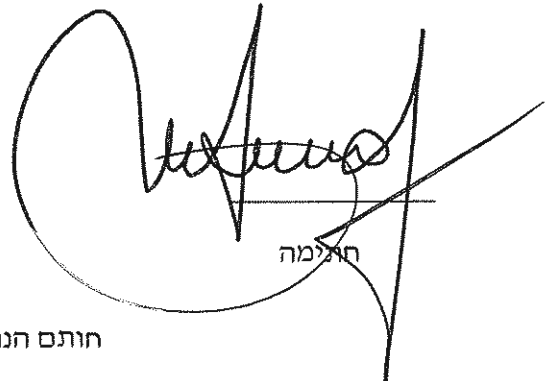


## אישור תרגום

אני הח"מ, מיגל דניאל עבאדי, נוטריון ברעננה, רח' בורוכוב 20, רעננה מצהיר כי אני שולט בשפות אנגלית ועברית, וכי המסמך המצורף ומסומן באות א', הינו תרגום באנגלית מדויק של המסמך הערוך בשפה עברית שהוצג בפניי מצורף ומסומן באות "ב".

ולראיה הנני מאשר את דיוק התרגום הנ"ל בחתימת ידי ובחותמת, היום 25 מאי 2014.

שכר נוטריון 21,742 ₪ + מע"מ.

  
חתימה

חותם הנוטריון



## שטר נאמנות

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

Plaza Centers N.V.

חברה ציבורית המאוגדת בהולנד שמספרה: 33248324  
Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands-מ  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

ל ב י ן:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ  
מרח' יד חרוצים 14, תל אביב  
טל': 03-6393311; פקס': 03-6393316  
(להלן: "הנאמן")

### מצד שני;

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <p>והחברה והנאמן (כל אחד מהם יקרא בנפרד: "צד" וביחד "הצדדים") חתמו ביום 31 בינואר 2008 על שטר נאמנות, כפי שתוקן ביום 17 בפברואר 2008 וביום 10 במרס 2014 (להלן: "שטר הנאמנות המקורי"), אשר על פיו מונה הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), אשר הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2008;</p> | <p><b>הואיל</b></p>  |
| <p>והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל העוסקת בנאמנויות וכי לו הידע והכישורים המקצועיים הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי שטר זה;</p>   | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי דין להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק, כהגדרתו להלן, לשמש כנאמן על פי שטר נאמנות זה;</p>  | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והחברה מצהירה בזאת כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) והכניסה לתוקף של שטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לקיום התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן;</p>  | <p><b>והואיל</b></p> |
| <p>והחברה מצהירה כי ביום 18 בנובמבר 2013 הגישה החברה לבית המשפט המוסמך בהולנד בקשה לקבלת צו זמני להקפאת תשלומים ובד בבד הגישה החברה לבית המשפט תוכנית מוצעת להסדר חוב (restructuring plan) לנושי התוכנית, כהגדרתם להלן, ובכלל זאת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות הדין ההולנדי;</p>   | <p><b>והואיל</b></p> |

**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום \_\_\_\_ ב-2014 הגישה החברה תוכנית מתוקנת להסדר החוב האמור (להלן: "התוכנית");

**והואיל** והחברה מצהירה כי במועד הקפאת התשלומים (כהגדרתו להלן) הורה בית המשפט המוסמך בהולנד לחברה על מתן צו זמני להקפאת תשלומים לכל נושי התוכנית בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

**והואיל** וביום 26 ביוני 2014 התקיימה באמסטרדם הולנד, אסיפה כללית של נושי התוכנית אשר בה, רוב מקרב נושיה הלא מובטחים של החברה הצביע בעד אישור התוכנית, וזאת בהתאם להוראות הדין ההולנדי;

**והואיל** והחברה מצהירה כי ביום 10 ביולי 2014, אישר בית המשפט המוסמך בהולנד את התוכנית (להלן: "החלטת האישור");

**והואיל** ועל פי החלטת האישור, ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בשטר נאמנות זה, החל מן המועד הקובע (כהגדרתו להלן), תנאי אגרות חוב (סדרה ב') (כהגדרתן להלן) יתוקנו והם יהיו, החל מאותו מועד ואילך, כמפורט בשטר נאמנות זה להלן, אשר יחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי ויבוא במקומו ואשר הוראותיו לא תהיינה עוד בתוקף;

**והואיל** והצדדים מסכימים לכל התיקונים לשטר הנאמנות המקורי, כפי שהינם נעשים על פי שטר נאמנות זה, והכל כמפורט בשטר נאמנות זה;

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

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**לצורך הדוגמא בלבד של חישוב "יחס יתרת החוב הנדחה":** (א) במקרה בו מתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו משלמת החברה בהתאם לאמור בסעיף 7א' סכום קרן בסך 30 ₪ (לאחר תשלום הריבית), אזי - לאגרות החוב (סדרה א') ישולם כ- 21.23% מהתשלום (6.369 ש"ח), לאגרות החוב (סדרה ב') ישולם כ- 70.44% מהתשלום (21.132 ש"ח) ולאגרות החוב בפולין ישולם כ- 8.33% מהתשלום (2.499 ש"ח); (ב) בהתאם במועד הבא בו יתקיים "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש", לפיו יהיה על החברה לשלם שוב בהתאם לאמור בסעיף 7א', אם התשלום קרן לחלוקה (לאחר תשלום הריבית) יעמוד על 10 ש"ח, אזי 21.23% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה א'), 70.44% ממנו ישולם לאגרות החוב (סדרה ב') ו- 8.33% ממנו ישולם למחזיקי אגרות החוב בפולין; (ג) מובהר, כי היה ובמועד הבדיקה הרלבנטי נפרע כבר מלוא החוב לסדרת אגרות חוב מסוימת חלקה של אותה סדרת אגרות חוב שנפרעה יהיה אפס, ולדוגמא אם במקרה הנקוב בסעיף קטן "(ב)" לעיל יפרע כבר מלוא החוב לאגרות החוב בפולין, אזי תשלום "פדיון מוקדם חובה עקב אירוע מימוש" בגין תשלום הקרן יחולק בין אגרות החוב (סדרה א') (כ- 23.16% מהתשלום) לבין אגרות החוב (סדרה ב') (כ- 76.84% מהתשלום).

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

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

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

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

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

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

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

1.8. לשטר נאמנות זה מצורפים הנספחים הבאים:

2.

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

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

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



## 2.1. הקרן

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

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

## 2.2. הריבית

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2.2. תשלום ריבית שני – ריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת שנצברה

בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014, לאחר הפחתת הסכום הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2.2.2.1 לעיל, ככל שתשלום הריבית הראשון בוצע בהתאם לסעיף 2.2.2.1(i) לעיל), תשלום ביום 31 בדצמבר 2014. לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופת הריבית השניה תפרסם החברה את שיעור הריבית בגין תקופת ריבית זו, על פי ריבית בשיעור של 6.9% בשנה (אשר תחושב לפי מספר הימים הכלול בתקופת הריבית השניה לפי 365 ימים בשנה).

2.2.2.3. יתרת תשלומי הריבית - לאחר תשלום הריבית הראשון ותשלום

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

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

2.3. מצ"ב בנספח 2.3 לשטר זה, לוח הסילוקין של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות חוב

(סדרה ב') החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי (דהיינו, עד ליום 31 בדצמבר 2019, אלא אם יוקדמו מועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל או יבוצעו פדיונות מוקדמים כאמור בסעיף 7א להלן). בכל מקרה בו יחול במשך התקופה בה יהיו אגרות החוב במחזור ועד למועד הפירעון הסופי, שינוי בלוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ב') בגין פדיון מוקדם של חלק מיתרת הקרן הבלתי מסולקת על פי הוראות שטר זה, תמסור החברה לנאמן ותפרסם לוח סילוקין מעודכן וזאת לא יאוחר מחלוף 10 ימי עסקים לאחר קרות השינוי ולא יאוחר מ-4 ימי מסחר מהמועד הקובע לתשלום הקרוב על פי לוח הסילוקין המעודכן.

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

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

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

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

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

### 3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה וחברה בת

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

סטייה זהה לשיעור האמור לעיל, אך ביחס לערך הפארי של אגרות החוב שבפולין. הוראות סעיף 3.1 זה, יחולו גם על רכישות אגרות החוב המבוצעות על ידי חברה בת של החברה, בשינויים המחויבים.

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

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

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

#### 4. התחייבויות החברה

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

#### 4.2. התחייבות שלא ליצור שעבודים (שעבוד שלילי)

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

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

4.2.1. שעבוד אשר נרשם על ידי חברה בת

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

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

4.2.1.2. החוב הפיננסי החדש הינו במסגרת החלפת חוב פיננסי קיים בחוב

פיננסי חדש - "refinancing", ביחס לנכס המשועבד עובר לנטילת החוב הפיננסי החדש, לרבות הגדלת סכום האשראי בגין אותו נכס (על החלק של הגדלת סכום האשראי יחולו הוראות סעיף 2א7 להלן).

4.2.1.3. שעבוד הנרשם ביחס להחזקות חברת בת בתאגיד בשליטתה, המבטיח

חוב אשר נלקח על ידי אותו תאגיד, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

4.2.1.4. שעבוד הנרשם לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש שלא לצורכי

רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס הנדל"ן המשועבד, בכפוף לכך שלפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לביצוע פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 7א להלן.

4.2.2. שעבוד הנרשם על ידי החברה

שעבוד הנרשם ביחס להחזקות החברה בחברה בת, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי

אותה חברה בת ו/או תאגידים בשליטתה, בהתאם לאמור בס"ק 4.2.1.1 לעיל.

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

#### 4.3. מגבלות ביחס לנטילת חוב פיננסי

בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 4.5. להלן) כי החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, היא לא תיטול חוב פיננסי חדש (כולל בדרך של החלפת חוב פיננסי קיים של החברה בחוב פיננסי חדש – "refinancing"), אלא בהתקיים אחד מן הסעיפים המפורטים להלן:

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

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

4.3.3. לפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לצורך פדיון מוקדם של שלושת הסדרות, בהתאם להוראות סעיף 7.4. להלן. יובהר, למען הסר כל ספק, כי החברה ו/או החברות הבנות רשאיות לבצע מחזור חוב (refinancing) גם אם כתוצאה מכך לא נבע תזרים מזומנים נטו.

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

במקרה של נטילת חוב פיננסי חדש על ידי חברה בת, יחולו הוראות סעיף 7.4.2 להלן בקשר להעברת תזרים המזומנים נטו מחברת הבת לחברה לצורך פדיון מוקדם של אגרות החוב הוראות הסעיף האמור.

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

#### 4.4. חלוקה

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

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

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

4.4.2. על אף האמור בסעיף 4.4.1 לעיל, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ללא קיום התנאים שבסעיף 4.4.1 לעיל ובלבד שחלוקה כאמור אושרה באסיפה של נושי התוכנית ברוב של לפחות 67% מיתרת החוב המוחזק על ידי הנושים המצביעים באסיפת הנושים, בהתאם לאמור בסעיף 38 לנספח ב' לשטר זה להלן.

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

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

#### 4.5. הוצאות החברה

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

4.6. החברה מתחייבת בזאת (והחברות הבנות מתחייבות בחתימתן כאמור בסעיף 5א. להלן), כי היה ויחס הכיסוי ירד אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי, אזי במהלך התקופה שתחילתה במועד בדיקת יחס הכיסוי בו נוצרה הירידה לראשונה מיחס הכיסוי המינימאלי וכל עוד לא חזר יחס הכיסוי בחזרה אל שיעור יחס הכיסוי המינימאלי,



החברה וכל אחת מחברות הבת של החברה לא תבצענה את כל אחד מהבאים : (א) מכירה, במישרין או בעקיפין, של נכס נדל"ן כלשהו שבבעלותן ואולם האמור לא יחול ביחס להשלמת מכירת נכסים וזכויות אשר לגביה התקשרה החברה בהתקשרות מחייבת קודם למועד הבדיקה כאמור; או (ב) השקעות בנכס נדל"ן חדש; או (ג) השקעת כספים בפרויקטים קיימים בחברה או בחברת בת במועד הבדיקה כאמור, בשיעור העולה על 20% מעלות ההקמה של פרויקטים כאמור (כפי שאושרה על ידי הבנק המלווה את הפרויקטים), ובכפוף לעמידתה ביחס LTC כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.7. החברה מתחייבת בזאת, כי החל מן המועד הקובע ועד למועד הפירעון הסופי, ביצוע הזרמות כספים בגין השקעות בנכסי נדל"ן קיימים או חדשים, לרבות לצורך פיתוח ו/או רכישה, ייעשה בכפוף לכך שיתרת המזומנים ושווה מזומנים (שניתן לכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בסעיפים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים וכן פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן ארוך (להלן יחדיו: "**שווי מזומנים נוספים**")) ובלבד ששווי המזומנים הנוספים ניתנים למימוש למזומן באופן מיידי וללא מגבלה בחברה ובחברות הבנות), תכיל במועד ביצוע הזרמת הכספים בגין השקעות אלו סכום השווה לפחות ל-: (i) הוצאות הנהלה וכלליות בהיקף הנדרש, להערכת הנהלת החברה, לתקופה של 6 חודשים קדימה (ובמקרה שקודם לכך בוצעה ההזרמה ההוגנת הנוספת – 3 חודשים קדימה) ("**תקופת ההגנה**"); (ii) הוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות החוב בפולין לתקופת ההגנה; ו (iii) סכומי תקבולים לקבל על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה, בגין עסקאות אשר נחתמו על ידי החברה ו/או החברות הבנות שלה ובוצעה לגביהן השלמה (closing) ואשר להערכת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה לקבלתם במהלך תקופת ההגנה.

לאחר שהחברה תפרע קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח, לא כולל הפרשי הצמדה (ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון) ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 305,000,000 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יוקטן סכום הרזרבה כפי שחושב לעיל ב-50%.

4.8. החברה מתחייבת לפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים שנתיים וזאת לא יאוחר מחלוף שלושה (3) חודשים קלנדריים מתום כל שנה קלנדרית, וכן, מעבר למחויב בדיון, החברה מתחייבת כי במהלך התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד הפירעון הסופי, היא תפרסם לציבור דוחות כספיים מאוחדים סקורים על בסיס רבעוני, וזאת לא יאוחר מחלוף חודשיים מתום כל אחד משלושת הרבעונים הקלנדריים הראשונים בכל שנה. החברה תכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים דיווח מפורט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיפים 4.1 עד 4.7 לעיל (כולל) וכן בסעיפים 4.4, וביצוע פדיונות מוקדמים על פי הוראות סעיף 2.7. להלן.

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

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

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

#### 4. הקצאת מניות החברה ואגרות חוב למחזיקי אגרות החוב .א4

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

##### (1) הקצאת מניות

בתמורה לתשלום לחברה של 0.01 אירו למניה (לפי השער אירו/שקל ביום שקדם להקצאה) תוקצה לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') (למעט לחברת הבת בגין אגרות חוב המוחזקות על ידה), כמות כוללת של מניות החברה המייצגת, (לאחר הקצאתן והקצאת המניות הנוספות כמפורט להלן ואף ליתר הסדרות ולמען הסר ספק אף לאחר הנפקת הזכויות), 9.2197% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה ("המניות המוקצות") וכן כמות נוספת של מניות בחברה אשר תוקצה לידי הנאמן בנאמנות בעבור מחזיקי אגרות החוב, שתחושב כתוצאה של חלוקת (א) מספר מניות השווה ל-1% מכמות המניות המוקצות בהנחה של היענות מלאה להנפקת הזכויות ב- (ב) מחיר למניה בהנפקת הזכויות פחות 0.01 אירו (להלן: "המניות הנוספות"). "הנפקת הזכויות" משמעה ההנפקה באמצעותה תבוצע ההזרמה ההונית. לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע, תפרסם החברה דיווח מיידי אודות סך המניות המוקצות בפועל לפי החישוב דלעיל.

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

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

## (2) הקצאת אגרות חוב

כמות כוללת של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בגין סכום הריבית הנדחית בגין אגרות חוב (סדרה ב') (כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל) הנצברת ומתווספת לקרן אגרות חוב (סדרה ב') החל מיום 1.1.2014, ללא תמורה. לצורך חישוב הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות, נלקח בחשבון סך הפרשי ההצמדה החלים על אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 בדצמבר 2013. לפיכך, כתוצאה מן ההקצאה האמורה, הקרן של אגרות חוב (סדרה ב') תגדל בסך של 13,727,951 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ב') ("אגרות החוב הנוספות").

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

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

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

## 44. מימוש נכסים

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

ב4(2) על אף האמור בסעיף ב4(1) לעיל, ביחס לארבעת הקניונים (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל) יחולו ההוראות הבאות:

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

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

לעניין סעיף זה:

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

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

#### 24. הפקדת כרית במזומן

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

#### 5. בטחונות

5.1. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

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

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

#### 5.א. התחייבות חברות בנות

עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 להלן), כל אחת מן החברות בנות במועד שטר זה כמפורט ברשימה המצורפת לשטר זה **כנספח 5א**, תחתום על אישור בנוסח המצ"ב **כנספח 1א5** לשטר נאמנות זה, לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה היא מתחייבת לפעול בהתאם להתחייבויות החלות עליה מכוח סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.4, 5.2 ו-7א(2) לשטר נאמנות זה. החברה תעביר לנאמן את כל האישורים החתומים על ידי החברות הבנות (כולל שמות בחותמים בשם כל חברת בת) יחד עם אישורה של החברה כי אלו כל החברות הבנות וכי אישורי חברות הבת נחתמו על ידי מורשי החתימה של חברות הבת (להלן: "**התחייבויות חברות הבת**"). יובהר כי לנאמן אין דרך לוודא כי הרשימה המצורפת כנספח 5א לשטר זה כוללת את כל החברות הבנות ו/או כי הם נחתמו כדין ועל ידי הגורמים המוסמכים לחייב אותן והוא יסתמך על אישור החברה לעניין זה.

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

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

#### 6. דרגת אגרות החוב

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

#### 7. זכות להעמדה לפירעון מיידי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.7. אגרות החוב נמחקו מן המסחר בבורסה.

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

7.1.9. החברה הפרה איזו מבין התחייבויותיה כאמור בסעיפים 2.4, 2.5, 2.6, 3, 4, 4א, 4ב ו-7א לשטר נאמנות זה.

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

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

7.2.2. מועד כינוסה של אסיפה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל יהא לא מוקדם משבעה ימים ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד זימונה (ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר

דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

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

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

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

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

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

7.2.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

#### א7. פדיון מוקדם

##### א.7.1. פדיון מוקדם ביוזמת החברה



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

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

(I) על אף האמור בסעיף 1.א.7 לעיל, ובכפוף לכניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה, בקרות "אירוע מימוש" (כהגדרת מונח זה להלן), החל מיום 15 במאי 2014 ועד למועד הפירעון הסופי, שכתוצאה ממנו נבע תזרים מזומנים נטו חיובי ("תמורת המימוש נטו"), החברה תהא מחויבת לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, (שלא על דרך רכישת אגרות חוב), של קרן וריבית של אגרות חוב משלושת הסדרות והפרשי הצמדה על כל אלה, בסכום שיקבע לפי אחת משתי החלופות הקבועות להלן (להלן: "הסכום המיועד לפדיון מוקדם") ובלבד שהסכום המיועד לפדיון המוקדם שיצטבר כתוצאה מאירוע אחד או יותר יהיה גבוה מסך של שני (2) מיליון אירו (להלן: "הסך המינימלי") ובמקרה בו הסך המצטבר הינו נמוך מן הסך המינימאלי הוא ישולם במסגרת פדיון מוקדם עתידי לאחר שהסך המצטבר בפיקדון בצירוף התמורה מאירועי מימוש נוספים יעבור את הסך המינימאלי של שני מיליון אירו והוא ישולם לשלושת הסדרות בהתאם למפורט להלן. בתוך 5 ימי עסקים מקרות אירוע מימוש תפרסם החברה דיווח על אירוע המימוש (ובלבד שתמורת המימוש נטו בגינו עולה על הסך המינימאלי) והסכומים אשר עתידים להתקבל בידיה בגין אירוע המימוש.

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

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

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

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

המימוש נטו פרו רטה בין שלושת הסדרות בהתאם לגובה הריבית שנצברה, בצירוף הפרשי הצמדה על הריבית כאמור, בגין כל אחת מהסדרות.

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

(ג) יתרת תמורת המימוש נטו, קרי תמורת המימוש נטו (כהגדרתה לעיל) בניכוי סכום הריבית והפרשי ההצמדה עליה שישולמו ממנה כאמור בס"ק (1)(א) לעיל ("יתרת תמורת המימוש נטו"), ככל שיתרה זו חיובית, תחולק באופן שסך השווה ל 75% (שיעור זה יהיה כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 2א7. (III) להלן - "שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם") מיתרת תמורת המימוש נטו, ישמש לפירעון יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב משלוש הסדרות והפרשי הצמדה עליה, ויחולק בין שלוש הסדרות פרו רטה על-פי יחס יתרת החוב הנדחה, ובהתאם למנגנון המפורט בס"ק (3) להלן ואילו הסך הנוטר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

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

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

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

לאמור בסעיף קטן "(3)" להלן, ואילו הסך הנוטר מיתרת תמורת המימוש נטו יוותר בידי החברה.

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

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

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

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

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

לעניין סעיף זה:

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

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

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

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

| שיעור תשלום הקרן בפדיון מוקדם | % פירעון של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של שלושת הסדרות הנוכחית (מבלי לקחת בחשבון פירעון אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר המועד הקובע) |
|-------------------------------|---|
| 60%                           | 50%   |
| 50%                           | 60%   |

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

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

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

תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

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

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

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

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

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

לעניין סעיף 7א. זה:

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

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

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

## 8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר הנאמנות וכזכות וסמכות עצמאית יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ולבצע את הוראות שטר הנאמנות והוא יהיה רשאי לכנס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב לשם כך. הנאמן יהיה חייב לנקוט בהליכים כאמור על פי דרישת אסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה בהחלטה רגילה אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד הסביר הראשון.

8.2. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אלו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.3. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

8.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות בכל עת על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

## 9. נאמנות על התקבולים

9.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידי בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא: תחילה לסילוק ההוצאות הסבירות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר זה, לרבות שכרו (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה לפי סעיף 18 להלן). שנית – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 לשטר מעבר לחלקם

היחסי בגין חלקם העודף כאמור (ולרבות ריבית שתיזקף בגין חלקם העודף כאמור, ככל שתיזקף) ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי; שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב התשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כאמור ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, אם יהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

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

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

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

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

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

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

באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

11. סמכות לעכב חלוקת כספים

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

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

12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

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

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

13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

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



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

13.4. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף קטן 13.3 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו הסבירות, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

החברה תאשר לנאמן בכתב את אחזקת הסכומים ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים, ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרמו לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי סעיף 52ג. לחוק ניירות ערך (להלן: "רשלנות שאינה פטורה על פי החוק"). לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

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

#### 14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

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

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

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

15. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר לתשלום חלקי

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

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

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

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

16. השקעת כספים

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

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

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

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

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

17.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן

לענין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לענין בו. לענין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

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

17.5. החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו שיכול ויהיה עו"ד ו/או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) אשר יאושר על ידי נושא משרה בחברה ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 29.8 להלן.

17.6. לבטח את נכסיה בהתאם לעקרונות נוהל עסקי תקין שלפיהם נוהגים לבטח נכסים מאותו סוג, ולמלא אחר תנאי הביטוח ולהמציא לנאמן אישור על קיום פוליסות ביטוח אחת לשנה.

17.7. להודיע לנאמן בכתב מייד לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים לעיל.

17.8. למסור לנאמן על פי דרישתו לוח סילוקין בקובץ Excel פעיל.

17.9. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או על ידי חברה בת שלה, כאמור בסעיף 3 לשטר. דיווח של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב ייחשב כמסירה לנאמן.

17.10. לתת לנאמן, העתק מכל דו"ח שהיא חייבת בהגשתו לבורסת לונדון, באותו מועד שהיא מגישה אותו לבורסת לונדון, והעתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לבעלי מניותיה או למחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהיא מעבירה להם בדרך אחרת. דיווח של דוח או מסמך כאמור על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב לצורך כך כמסירה לנאמן. כן תעביר החברה לנאמן מידע נוסף בנוגע לחברה לפי דרישה סבירה של הנאמן, וכל מידע

שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות בהתאם להוראות סעיף 29 להלן, או לפי צו של בית משפט.

17.11. בסמוך לאחר פרסומו של דוח כספי שנתי של החברה ולא יאוחר מיום 10 באפריל של כל שנה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מורשי חתימה בחברה על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

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

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

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

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

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

#### 18. התחייבויות נוספות של החברה

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

18.1. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות,

הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו והכל כפי שיתבקש על ידי הנאמן באופן סביר.

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

#### 19. הסכמים אחרים

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

#### 20. שכר הנאמן

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

#### 21. סמכויות מיוחדות

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

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

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

#### 22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

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

### שיפוי הנאמן

23.

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.7 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה ע"י הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**") בגין:

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

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

והכל בתנאי כי

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

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

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

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

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

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

23.3. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר ואולם אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של החברה להעלות טענות כנגד ביצוע פעולה כאמור או להגביל את החברה מלפעול למניעתה, לפי העניין.

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

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום כרית המימון ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת

כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו.

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

#### 23.5. התחייבות השיפוי:

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

23.5.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.7 לשטר הנאמנות) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 23.5.1.

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

הכספים יגבו באופן הבא:

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

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

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

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה



לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

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

23.7.2. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.8. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה.

23.9. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לשטר הנאמנות.

## 24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באמצעות פרסום דיווחים במערכת המגנ"א בלבד. הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה. החברה תהא רשאית לפרסם את התייחסותה ו/או תגובתה לדיווח האמור.

על אף האמור לעיל, במקרים המפורטים להלן בלבד תפורסם ההודעה בנוסף גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בשפה העברית : (1) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי סעיף מקביל בדין אחר החל על החברה ; (2) מיזוג. דיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

24.2. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור, אם וככל שנדרשים.

העתיקים מהודעות והזמנות שיינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידו גם לחברה.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

25. פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ו/או בשטר הנאמנות

25.1. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו ולמעט אם צוין אחרת בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, עילות ההעמדה לפירעון מידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.2. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

25.3. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25.2 לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הנאמן הפר חובת אמון או פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן כל אגרות החוב שתונפקה על פי שטר הנאמנות תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

25.4.1. למעט שינוי זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות

החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או לדיווחים שעל החברה למסור לנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

25.4.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודותיהן, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 25 זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

25.6. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה באמצעות מערכת המגני"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 25 זה בסמוך לאחר ביצועו.

## **מרשם מחזיקי אגרות החוב** .26

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות החוק. הנאמן וכל מחזיק אגרת החוב יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

26.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

## **פיצול תעודות אגרות החוב** .27

27.1. בגין אגרות החוב (סדרה ב') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (להלן: "התעודות").

27.2. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

27.3. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר ימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

27.4. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

27.5. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## 28. דוח שנתי של הנאמן

28.1. החל מהמועד הקובע יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").

28.2. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

28.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

28.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

28.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

28.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

28.5. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

## 29. תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

29.1. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק.

29.2. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

29.3. הנאמן יפעל בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

29.4. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר הנאמנות.

29.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

29.6. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

29.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

29.8. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים לשם מילוי תפקידו של הנאמן כאמור וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. חובת הסודיות המפורטת בסעיף זה תחול ותחייב גם את נציגיו המורשים ו/או יועציו המקצועיים של הנאמן והחברה תהא רשאית לדרוש כי יועצים מקצועיים כאמור יחתמו כלפי החברה על התחייבות לשמירת סודיות בנוסח זהה להוראות סעיף 29.8 זה.

ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן על ידי צד ג' שלא עקב הפרת חובת סודיות של אותו צד ג' כלפי החברה - החל ממועד קבלתו.

29.9. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

29.10. פקעה כהונת נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.

29.11. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונתו של הנאמן והחלפתו באחר תיעשה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים".

29.12. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לסדרה הרלוונטית, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

29.13. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בנספח ב' לשטר זה.

### 31. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

31.1. דוחות כספיים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.

31.2. אישורים כמפורט בסעיף 4.9 לעיל.

31.3. כל דוח מיידי של החברה אשר יתפרסם בישראל מיד לאחר פרסומו לציבור על ידי החברה, ככל שיפורסם.

31.4. על פי דרישת הנאמן - אישור מנהל הכספים של החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ומועדס למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

לצורך סעיף 31 זה פרסום הדיווחים האמורים בסעיף 31 זה לעיל במגנ"א - אם וככל שיפורסמו דיווחים אלו בעתיד במגנ"א ייחשב כמסירת הדיווח לידי הנאמן.

### 32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

32.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. תחולת חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה, בכל הנוגע למקרים של סתירה בלבד) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

34. תנאים מתלים

34.1. כניסתו של שטר נאמנות זה לתוקף במועד הקובע, כפופה לקיומם במצטבר של התנאים המתלים הבאים עד לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2014 ("המועד האחרון לקיום התנאים המתלים"):

34.1.1. החלטת האישור (כהגדרתה במבוא לשטר זה) הפכה לחלוטה על פי הדין ההולנדי.

34.1.2. הושלם ביצועה של ההזרמה ההונית כהגדרתה בסעיף 1.6 לעיל.

34.1.3. רישום כל מניות החברה למסחר בבורסה.

34.1.4. נמסרו לנאמן אישורים חתומים על ידי החברות הבנות על פי סעיף 5א' לעיל.

34.1.5. התקבל Pre Ruling מרשות המיסים לגבי השלכות המס על מחזיקי אגרות החוב כתוצאה מתיקון שטר זה, אשר יצורף כנספח 34.1.5 לשטר נאמנות זה.

34.1.6. הפקדת הסכום אשר ישולם במועד תשלום הריבית הראשון בחשבון הנאמנות או אצל או אצל החברה לרישומים כאמור בסעיף 2.2.2.1 לעיל.

34.1.7. הפקדת הכרית כאמור בסעיף 4' בחשבון הנאמנות.

34.2. אם איזה מבין התנאים המתלים לא יתקיים עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתו בסעיף 34 זה לעיל) כי אז שטר נאמנות זה וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפיה, בין היתר, אושר שטר נאמנות זה, וכן כל פעולה אחרת שנעשתה בקשר עם ו/או מכוח שטר זה והתוכנית (כהגדרתה להלן), יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרי כל תוקף מחייב, לרבות כלפי החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

35. תנאי מפסיק

במקרה בו שטר זה ייכנס לתוקף במועד הקובע על פי סעיף 34.1 לעיל ולא תבוצע הקצאת המניות המוקצות ואגרות החוב הנוספות עד תום 2 ימי מסחר מהמועד הקובע, לא יהיה שטר זה בתוקף כל עוד לא תבוצע ההקצאה כאמור, ובמקרה שהקצאה זו לא בוצעה עד חלוף 10 ימי מסחר מהמועד הקובע, שטר זה יהא בטל ומבוטל (אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ומחזיקי אגרות החוב בפולין) ובמקרה

כאמור יחולו הוראות סעיף 34.2 לעיל, בשינויים המחויבים והנאמן ישיב לחברה באופן מיידי את כל הסכומים שהופקדו בידו כאמור בסעיפים 34.1.6 ו-34.1.7 לעיל, לרבות הפירות שהצטברו בגינם. יובהר כי במקרה ששטר נאמנות זה יבוטל שטר הנאמנות המקורי יחזור לתוקפו המלא.

36. דין חל וסמכות שיפוט

36.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על שטר נאמנות זה, על נספחיו, וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לשטר זה, ולא תהא כל תחולה להוראות כל דין אחר בקשר עם שטר נאמנות זה.

36.2. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה מסורה לבית המשפט הרלוונטי בתל אביב-יפו בישראל בלבד, ולא תהא כל סמכות שיפוט לבית משפט אחר ו/או בתחום אחר.

37. כתובת חברה בישראל לצורך שטר זה

כתובת של החברה בישראל לצורכי שטר זה בלבד הינה רח' החשמונאים 88, ת.ד. 20039, תל אביב.

38. סתירה בין הוראות השטר

בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין תוספותיו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית ו/או כל דיווח אחר שנעשה בקשר עם התוכנית לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

39. הסמכה לדיווח במגנ"א

הנאמן מסמך בחתימתו על שטר זה את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדיווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש ו/או יידרש על פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

---

Plaza Centers N.V.

=====

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר/ת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.



---

עוזי אלי, עו"ד

---

**נספח א'**  
**Plaza Centers N.V.**  
**תעודת אגרת חוב (סדרה ב')**

עד למועד שטר הנאמנות, החברה (כהגדרתה להלן) הנפיקה סך כולל של 1,431,194,196 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. עד למועד שטר הנאמנות, ביצעה החברה שלושה (3) פירעונות של תשלומי קרן ביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2011, 2012 ו-2013 בסך כולל של 819,264,848 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו כאמור וטרם נפרעו נכון למועד זה, תעמודנה לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019, וזאת אלא אם יוקדמו מועדי הפירעונות בשנה אחת כמפורט להלן, הנושאות החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6.9% לשנה כמפורט בתנאים שמעבר לדף, אשר תשולם (מלבד שני תשלומי הריבית הראשונים שישולמו כמפורט להלן) בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומי ריבית אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019), וזאת אלא אם יוקדמו מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט להלן ובמקרה כאמור תשולם הריבית בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2015 עד 2018 (כאשר התשלום הראשון מבין תשלומים אלו יבוצע ביום 1 ביולי 2015 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018), וצמודות קרן וריבית למדד בגין חודש דצמבר 2007, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2008.

אגרות חוב רשומות על שם

מספר תעודה: \_\_\_\_\_

ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו ש"ח \_\_\_\_\_

הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו: \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה, כי Plaza Centers N.V. (להלן: "החברה") תשלם: ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2019 (כולל) (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2018 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019) 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבתעודה זו, וכן תשלם החברה ריבית במועדים הבאים: לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ("תשלום הריבית הראשון"), ביום 31 בדצמבר 2014 ("תשלום הריבית השני"), ובימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019; על אף האמור, במקרה של הקדמת מועדי פירעון תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת כמפורט בסעיף 1 זה להלן, מועד תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2018. ריבית שנצברה ולא שולמה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2013 (בשיעור של 5.4% לשנה) תיציבר ותייוסף באופן כאמור בסעיף 4א(2) לשטר הנאמנות, החל מיום 1 בינואר 2014 לקרן אגרות חוב (סדרה ב') ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה לכל דבר ועניין ובכלל זאת תיפרע במסגרת פירעונות הקרן. החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך, שיעור הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב הינו 6.9% לשנה.

על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה במהלך השנתיים הראשונות שתחילתן במועד הקובע (כהגדרתו בשטר הנאמנות) או עד ליום 1 בדצמבר 2016, לפי המוקדם, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בסכום כולל של לפחות 434,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (ארבע מאות, שלושים וארבעה מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של לפחות 305,000,000 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), יבוצע פידיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') באופן שהיא תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים (כל אחד בסך של מחצית (50%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת האמורה) שישולמו ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 31 בדצמבר 2018 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2017 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר 2018). שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יהיה כמפורט בסעיף 4.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף

כל תשלום כאמור ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע לתשלום הריבית הראשון (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

2. התשלום האחרון בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית ייעשה כנגד מסירת תעודת אגרות החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לפני מועד תשלום על פי תנאי אגרת החוב.

<sup>2</sup> ככל שהפירעון אינו בש"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

## אגרות חוב (סדרה ב')

3. אגרות החוב מסדרה זו הונפקו בהתאם לשטר נאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן") מצד שני, שנחתם ביום 31 בינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בפברואר 2008 וביום 10 במרס 2014 וכפי שתוקן והוחלף ביום \_\_\_\_ ב-2014 (להלן ולעיל: "שטר הנאמנות") ואינן מובטחות בשעבוד כלשהו.
4. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות ובפרט הוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות (מגבלות בדבר נטילת אשראי ויצירת שעבודים), החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו, אגרות חוב אחרות או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאים כפי שהחברה תמצא לנכון והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
6. אגרות החוב שבתעודה זו כפופות גם לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

**לא ניתן להציע, למכור, להעביר או למסור את אגרות החוב (סדרה ב') ואת המניות המוצעות בהולנד כחלק מהפצתן הראשונית או בכל עת לאחר מכן, במישרין ו/או בעקיפין, למעט למשקיעים כשירים (qualified investors), כהגדרתם בסעיף 1:1 לחוק הפיקוח הפיננסי ההולנדי, לרבות, אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנקים, ברוקרים, דילרים ומשקיעים מוסדיים המחזיקים רישיון או המפוקחים בצורה אחרת לפעול בשווקים הפיננסיים או ישויות שמטרתן היחידה הינה השקעה בניירות ערך.**

נחתם על ידי החברה ביום \_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי תעודת אגרת חוב זאת נחתמה על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, עו"ד

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים, דהיינו:

**"החברה"** – Plaza Centers N.V.;

**"שטר הנאמנות המקורי"** – כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

**"שטר הנאמנות"** או **"שטר הנאמנות"** - שטר נאמנות בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ שנחתם בקשר לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, המתקן ומחליף לכל דבר ועניין את שטר הנאמנות המקורי (שלא יהיה בתוקף החל מהמועד הקובע) ובא במקומו, וכפי שיתוקן ו/או ישונה מעת לעת;

**"אגרות החוב (סדרה ב')"** או **"אגרות חוב (סדרה ב')"** או **"סדרת אגרות החוב"** או **"אגרות החוב"** או **"אגרות חוב"** - סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה שהונפקו על ידי החברה ואשר תנאיהן מפורטים בשטר הנאמנות;

**"החוב הנדחה בגין אגרות חוב (סדרה ב')"** – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

**"הנאמן"** – רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות;

**"מרשם"** - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות;

**"מחזיק אגרת החוב"** או **"מחזיק אגרת חוב"** - האדם ששמו רשום בזמן הנדון במרשם כבעל אגרת החוב, ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשונה במרשם;

**"תעודת אגרות החוב"** - תעודת אגרות חוב (סדרה ב') אשר נוסחה מפורט בנספח א' לשטר הנאמנות.

**"החוק"** או **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

**"אירו"** - המטבע האחד של מדינות האיחוד המוניטרי האירופי.

**"מדד המחירים לצרכן"** או **"מדד"** - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד

הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי יקבע הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

**"המדד הידוע"** בתאריך כלשהו - המדד שפורסם לאחרונה לפני אותו תאריך.

**"המדד היסודי"** - המדד בגין חודש דצמבר 2007, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2008.

**"מדד התשלום"** – המדד הידוע ביום התשלום של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או ריבית כאשר, ככל ומדד זה במועד תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי.

**"יום עסקים"** - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לציבור לביצוע עסקאות.

**"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

**"זכאי"** - בעל אגרות החוב שבתעודה זו הזכאי לזכויות שנקבעו בה במועד הנדון.

**"הבורסה"** הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

**"יתרת הקרן הבלתי מסולקת"** – כהגדרתה בשטר הנאמנות.

**"המועד הקובע"** – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

**"מועד הפירעון הסופי"** – כהגדרתו בשטר הנאמנות.

## 2. **אגרות החוב**

ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות.

## 3. **יתרת הקרן הבלתי מסולקת**

יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות. יתרת הקרן הבלתי מסולקת תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

## 4. **הריבית**

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') נושאת החל מיום 1 בינואר 2014 ואילך ריבית בשיעור של 6.9% לשנה.

הריבית תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 להלן.

4.2. תשלום הריבית הראשון יבוצע במועד שיחול לאחר חלוף 12 יום מן המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון, או במועד אחר אשר יוכתב על ידי הבורסה, בהתאם להנחיותיה ("מועד תשלום הריבית הראשון") עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2014 וסיומה ביום שקדם למועד תשלום הריבית הראשון ("תקופת הריבית הראשונה"), ישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשטר הנאמנות. **המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון** – יום המסחר הראשון לאחר מועד ההקצאה כהגדרתו בסעיף 4' לשטר הנאמנות. בהתאם לכך, שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם על ידי החברה לפחות 4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הראשון. תשלום הריבית השני יבוצע ביום 31 בדצמבר 2014 בגין התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית הראשון וסיומה ביום 31 בדצמבר 2014 ("תקופת הריבית השניה") וישולם כמפורט בסעיף 2.2.2.2 לשטר הנאמנות. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית השניה יפורסם על ידי החברה לא יאוחר מחלוף 5 ימי מסחר מתחילת תקופה זו.

לאחר תקופת הריבית הראשונה ותקופת הריבית השניה לגביהן יחול האמור בסעיף 4.2 זה לעיל, הריבית תשולם בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר בעד חצי השנה שהסתיימה ביום שקדם למועד כל תשלום כאמור (להלן: "**תקופת ריבית**") על היתרה הבלתי מסולקת מעת לעת של סכום הקרן באותה תקופת ריבית, כאשר שיעור הריבית בגין כל תקופת ריבית יעמוד על 3.45%.

בכפוף ליתר תנאי אגרות החוב, החברה תשלם את הריבית כאמור למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב בפנקס ביום 19 בדצמבר וביום 19 ביוני של כל שנה שקדם למועד פירעונו של אותו תשלום, בהתאמה, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע.

התשלום האחרון של הריבית יבוצע ביום 31 בדצמבר 2019 יחד עם התשלום האחרון על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת כנגד החזרת תעודות אגרות החוב לחברה. על אף האמור, במקרה של פידיון מוקדם כפוי כמפורט בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב, יבוצע התשלום האחרון של הריבית ביום 31 בדצמבר 2018.

#### 5. תנאי ההצמדה של יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית עליה, כמפורט לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן כדלקמן:

אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום האמור לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום האמור זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית כשהוא מחושב על בסיס המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשתנה בתקופת אגרות החוב.

## 6. תשלומי יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית

6.1. כל תשלום על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת ו/או הריבית, בהתאמה, ישולם למי שיהיה רשום במרשם כבעל אגרות החוב ביום 19 בדצמבר או ביום 19 ביוני הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום, למעט תשלום הריבית הראשון אשר ייעשה למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו במועד הקובע וכן פרט לתשלום האחרון שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה ו/או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית יעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד הפירעון של אותו תשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ובגין דחייה כאמור אותו תשלום לא יישא ריבית.

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 3 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרות חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית הגבוה מבין: (i) שיעור הריבית על אגרות החוב האמור בסעיף 4 לעיל בתוספת 2% או (ii) שיעור ריבית הפריים בתוספת 2%, והכול על בסיס שנתי. החברה תודיע לבורסה בדיווח מיידי שני ימי מסחר לפני יום התשלום בפועל על שיעור הריבית הכולל את שיעור ריבית הפיגורים.

6.2. כל תשלום המגיע מהחברה בגין אגרות החוב יהיה בכפוף לניכוי מס במקור ככל שיידרש על פי דין מהחברה לעשות כן.

6.3. התשלום לזכאי ייעשה בשיק או בהעברה בנקאית לזכות חשבון בנק שפרטיו יימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד על ידי הזכאי, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאי לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 7 להלן.

6.4. אם הזכאי לתשלום לא מסר מבעוד מועד לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בהעברה בנקאית כאמור, תשלח החברה בדואר רשום שיק לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

6.5. בעל אגרות החוב שיחפוץ להודיע את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור, או לשנות את פרטי החשבון האמור או את הוראותיו לגבי אופן התשלום, יוכל לעשות כן בהודעה בכתב שתישלח לחברה בדואר רשום, אולם החברה תמלא אחר ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 10 ימים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

#### 7. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לעניין זה ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

#### 8. העברת אגרות החוב

8.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כדין על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצירוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

8.2. העברת אגרות חוב תבוצע באמצעות חתימת המעביר ומקבל ההעברה על כתב העברת מניות בנוסח מקובל על החברה, בצירוף עד לחתימת כל אחד מהם. כתב העברת אגרות החוב יימסר לחברה בשעות העבודה המקובלות.

8.3. על אף האמור לעיל, עד לרישום אגרות החוב (סדרה ב') למסחר בבורסה, אם וככל שיירשמו, אגרות החוב לא תהיינה ניתנות להעברה על ידי מי מבעלי אגרות החוב אלא למי שהנו (א) משקיע הנמנה עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך; (ב) לחברה או לחברה בת שלה; או (ג) למשקיע אחר בכפוף לקבלת אישורה מראש של החברה. החברה תהא רשאית למנוע העברת אגרות החוב כאמור שלא למשקיעים המפורטים לעיל לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתצטרך לנמק את סירובה להעברה כאמור ולמחזיקי אגרות החוב לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם סירוב כאמור.



8.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב הבלתי מסולק של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 9 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם.

8.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

## **9. פיצול תעודת אגרות החוב**

9.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש.

9.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

9.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים יום מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

## **10. הוראות כלליות**

10.1. תשלומים על חשבון יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק, מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

10.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב או, בכפוף לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

10.3. בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן

ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי החלטת האסיפה הכללית.

10.4. זכות הפירעון המיידי המפורטת בסעיף 7 לשטר הנאמנות תחשב כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

**11. פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב**

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

**12. אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בנספח ב' לשטר הנאמנות.

**13. קבלות כהוכחה**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

**14. החלפת תעודת אגרות החוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מס בולים והיטלים אחרים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

**15. הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

**16. רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי חברה בת**

לעניין זה ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

**17. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב בהן פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של

אגרות חוב, תקבע החברה מועד פדיון שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן ותפעל לשם כך כדלקמן:

17.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה מהמסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הקרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על פי תנאי אגרת החוב שנצברו עד ליום הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותישלח בכתב בדואר רשום לכל המחזיקים באותה עת באגרות החוב.

17.2. מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

17.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי ערכן הנקוב בצירוף הפרשי ההצמדה והריבית שהצטברו על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

17.4. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר, ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

17.5. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד פדיון בפועל.

18. **פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם חובה עקב "אירוע מימוש"**

לעניין זה ראו סעיף 7א. לשטר הנאמנות.

נספח ב'

Plaza Centers N.V.

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי דרישה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
2. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי לא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
3. נאמן שנדרש לכנס אסיפת מחזיקים לפי הוראות סעיף 11 לעיל, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה כאמור בסעיף 3 לעיל.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיקים (כאמור בסעיף 1 לעיל), בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאים המחזיקים לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. החברה רשאית לזמן, בכל עת, אסיפה של מחזיקי איגרות החוב בתיאום עם הנאמן. אם החברה מזמנת אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון.

### **פגמים בכינוס**

7. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי הוראות שטר הנאמנות ותוספת זו.

8. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

### **הודעה על כינוס אסיפה**

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז' 1 לחוק ניירות ערך ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 24 ו-26 להלן.

### **סדר היום באסיפה**

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו-12 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 13 להלן לבקשת מחזיק.

12. ככל שתזומן אסיפה כאמור בסעיף 6 לעיל תקבע החברה את סדר היום באסיפה.

13. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

14. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

### **מקום כינוס אסיפה**

15. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי עורכי הדין של החברה או במקום אחר עליו יודיעו הנאמן או החברה והחברה תישא בעלויות כינוס האסיפה במקום אחר כאמור. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה.

### **המועד הקובע לבעלות באגרות חוב**

16. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יפחת מיום אחד ולא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס.

### **יו"ר האסיפה, פרוטוקולים באסיפות מחזיקים**

17. בכל אסיפת מחזיקים (לרבות אסיפה שזומנה על ידי החברה כאמור בסעיף 6 לעיל) יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
18. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.
19. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה) והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא (למעט החברה – ביחס לאסיפות דיונים בהם נכחה החברה ו/או מי מטעמה), אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
20. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

#### **מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת**

21. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :
- 21.1. כפוף למניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, המניין החוקי הנדרש לקיום אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה של אגרות החוב שבמחזור, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק. על אף האמור, אסיפת התייעצות כאמור בסעיף 47 להלן תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
- 21.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
- 21.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 21.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.

21.4. על אף האמור בסעיף 21.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 1 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור באותו סעיף (קרי: חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

23. לפי החלטה של הנאמן או בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, ידחה המשכה של האסיפה המקורית מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 9 ו-10 לעיל.

#### השתתפות והצבעה

24. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 26 להלן. מחזיק אגרות החוב המבקש להשתתף באסיפה יציג בפני הנאמן אישור על בעלות נכון למועד הקובע, לרבות כתב מינוי אם אגרות החוב אינן רשומות על שם המשתתף באסיפה על פי סעיף 35א' לחוק, עובר למועד פתיחת האסיפה הרלוונטית, אלא אם נקבע אחרת בהודעת זימון האסיפה.

25. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.

26. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, וכן להצהיר אודות החזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל.

הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום) ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 23 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 23 או 21.3 ו-21.4 לעיל.

27. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

28. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה ובגין חלק אחר להימנע, הכל כפי ראות עיניו.

### החלטות

29. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

30. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות. בנוסף, ביחס להחלטות שלא נקבע לגביהן במפורש בחוק או בשטר הנאמנות כי יתקבלו ברוב רגיל, רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו הסביר בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

### הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

31. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.



32. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
33. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
34. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
35. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
36. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
37. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 37 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

#### **אסיפות של כלל נושי התוכנית**

38. במקרה של אסיפות של כלל נושי התוכנית, לצורך המקרה המפורט בסעיף 4.4.2 לשטר נאמנות זה, אזי אופן הצבעת הנאמן בשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תבוצע בהתאם ולאחר ההליך שלהלן:
- 38.1. תכונס אסיפה נפרדת מקדימה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), לצורך קבלת החלטה והצבעה ביחס לנושא הנדון; האסיפה המקדימה, לרבות הצבעות במסגרתה, תכונס ותתנהל על פי הוראות שטר הנאמנות ותוספת זו.
- 38.2. כינוס האסיפה ואופן ההצבעה באסיפה יבוצע בהתאם לכללים הקבועים בנספח ב' זה;
- 38.3. הנאמן מוסמך בזה להצביע באסיפות של כלל נושי התוכנית, בגין כל הנשיה של אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם להתפלגות ההצבעות באסיפה המקדימה.
- 38.4. על אף האמור בסעיף 38.3 לעיל, יתאפשר לכל מחזיק אגרות חוב, לרבות אם הינו מחזיק קשור או מחזיק בעל עניין מנוגד, להצביע ישירות באסיפת כלל נושי

התוכנית. כל מחזיק אשר יצביע ישירות כאמור יקרא להלן: "מחזיק מוחרג". במקרה כאמור, הנאמן לא יצביע באסיפות נושי התוכנית בגין ומטעם המחזיק המוחרג והצבעותיו לא יובאו בחשבון לצורך חישוב התפלגות הצבעת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במסגרת האסיפה המקדימה על פיה יצביע הנאמן במסגרת אסיפת כלל נושי התוכנית כאמור.

מחזיק שיבקש להחריג הצבעתו כאמור יודיע על כך לנאמן לפחות יום עסקים אחד טרם אסיפת כלל נושי התוכנית הרלוונטית.

38.5. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות הדין הרלוונטי בהולנד באשר להצבעה באסיפות נושים ככלל, וסעיף 38 זה חל אך ורק בהתייחס לאסיפות נושי התוכנית בקשר לסעיף 4.4.2 לשטר הנאמנות.

### פניה למחזיקי אגרות חוב

39. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "הודעת עמדה").

40. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ז'1 לחוק, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

41. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיף 39 ו-40 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

### בחינת ניגודי עניינים

42. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "עניין אחר"), בהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו באותה העת; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:

42.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 בשטר הנאמנות);  
42.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

42.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות

החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 43 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

43. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיוזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

44. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

45. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 42 לעיל או שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף (להלן: "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

46. על אף האמור בסעיף 45 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

#### **כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות**

47. אין בהוראות סעיפים 1, 3, 5, 11, 13 ו-14 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26.

נספח ג'

שכר טרחת נאמן

החל מן המועד הקובע, החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן:

1. בגין כל שנה מהשנים בהן יהיו אגרות חוב (סדרה ב') שעדיין לא נפרעו במחזור, סך של 40,000 ש"ח ("השכר השנתי").

2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

3. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"הוצאות סבירות" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.

במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

4.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

4.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

4.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

4.4 פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, פעולה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או פעולה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

5. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש

6. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית הנאמן יטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפת בעלי מניות שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, צמוד למדד בהתאם להוראות נספח זה.

7. במקרה בו רשות ניירות ערך (במהלך הרישום למסחר) תחייב את הנאמן להשתתף בדיונים עם החברה ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 3 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם הנאמן יטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

8. מע"מ אם יחול יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות נספח זה וישולם על-ידי החברה.

9. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד הידוע במועד החתימה על שטר הנאמנות אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בנספח זה.

10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

11. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

## אגרות חוב (סדרה ב')

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל  
תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י  
החברה ישירות לנאמן.

\* \* \*

נספח ד'

יחס הכיסוי

1. יחס הכיסוי

1.1 "יחס הכיסוי" מוגדר ומחושב כדלקמן (באחוזים):

כאשר:

$$CR = \frac{A-B}{D}$$

|    |   |   |
|----|---|---|
| CR | - | יחס הכיסוי (Coverage Ratio)   |
| A  | - | שווי כלל הנכסים (לרבות מזומנים ושווי מזומנים), בכפוף להוראות סעיף 3 להלן.   |
| B  | - | סך החובות כלפי בנקים הקודמים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים                        |
| D  | - | סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים |

"הנכסים" או "נכסים" – שווי הזכויות של החברה בכל הנכסים המוחזקים על ידה לרבות החזקה בעקיפין באמצעות חברות בנות או קשורות של החברה כאשר במקרה כזה יוכפל שווי הנכס הרלוונטי בשיעור ההחזקה של החברה בשרשור בחברת הבת או בחברה הקשורה המחזיקה בנכס, והכל לפי שוויים על פי הערכת שמאי עדכנית שתהיה בידי החברה או כאמור בסעיף 3.2 להלן (לפי העניין).

"התוכנית" - כהגדרתה בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות.

"חוב ספציפי" – חוב אשר ניתן לחברה או לחברות בנות/קשורות כנגד שיעבוד על נכסים לפי החלק של זכויות החברה או החברה הבת או החברה הקשורה בנכסים.

1.2 "יחס הכיסוי המינימאלי" - 118%, בכפוף לשינויים הבאים: (א) בקרות אירוע קאזה (אחד או יותר) כמפורט בסעיף 3.3 להלן קודם לקרות ההזרמה ההונית הנוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) - 120%; (ב) במקרה של הזרמה הונית נוספת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות) – 115%. החברה תפרסם דיווח לציבור אודות השינוי ביחס הכיסוי המינימאלי, ככל שיחול.

2. יחס הכיסוי - הוראות כלליות

יחס הכיסוי ייבדק ארבע (4) פעמים בשנה במועד אישור דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים או דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים הסקורים של החברה, לפי הענין (להלן: "מועד הבדיקה"), וזאת עד למועד הפירעון הסופי. הנתונים הנדרשים לצורך בחינת יחס הכיסוי ייבחנו במועד הבדיקה נכון למועד הדוחות הכספיים, בהתאם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 3 להלן.

### 3. הוראות לעניין אופן חישוב שווי כלל הנכסים ("A") ביחס הכיסוי

3.1 שווי הנכסים יחושב בהתאם להערכת השווי העדכנית ביותר שתהייה קיימת ביחס לאותו נכס במועד הבדיקה (להלן: "הערכת השווי העדכנית").

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, במקרה בו, להערכת הנהלת החברה, חלה ירידת ערך של נכס מסוים ביחס להערכת השווי העדכנית של אותו נכס, שווי הנכס האמור לצורך חישוב יחס הכיסוי יהיה בהתאם להערכת ההנהלה.

### 3.3 נכס "קאזה רדיו" (Casa Radio) ברומניה ("קאזה")

3.3.1 לצורך הערכת שווי כלל הנכסים במסגרת חישוב יחס הכיסוי יוערך שווי קאזה החל מהמועד הקובע בסך של חמישים (50) מיליון אירו. בהתאם לכך, במסגרת חישוב שווי כלל הנכסים ינוכה משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה לקאזה הסכום הנדרש על מנת ששווי קאזה במסגרת סך הנכסים יעמוד על הסך האמור של 50 מיליון אירו ("סכום הניכוי בגין קאזה").

3.3.2 על אף האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בקרות כל אחד מהמקרים להלן על קרות מקרה אחד או יותר מהמקרים להלן, לא יופחת עוד משווי הערכת השווי העדכנית שבידי החברה (לצורך חישוב יחס הכיסוי) סכום הניכוי בגין קאזה, ושווי זה יוערך לצורך חישוב יחס הכיסוי בלבד על פי הערכת השווי העדכנית של קאזה תחת הנחת מימוש מהיר (דיסטריב):

3.3.2.1 תושלם עסקה במסגרתה ייכנס לקאזה משקיע או שותף, אשר יהיה זכאי לפחות ל-20% מהזכויות בקאזה, במישרין או בעקיפין.

3.3.2.2 הגעה להסדר מחייב עם הרשויות הרלוונטיות ברומניה לגבי לוחות הזמנים לביצוע פרויקט קאזה או הגעה להסכם להארכת תקופת החכירה של הקרקע המשמשת לצורך פרויקט קאזה. החברה תדווח על קרות מקרה זה לנאמן בלבד.

3.3.2.3 התקשרות בהסכם מימון בגין קאזה בהיקף כספי שלא יפחת מסך של 25 מיליון אירו.

(כל אחד מן המקרים בסעיף 3.3.2 זה לעיל: "אירוע קאזה").



## אגרות חוב (סדרה ב')

3.3 במקרה בו התקיים האמור בסעיפים 3.3.2.1 או 3.3.2.3 לעיל, אזי לאחר חלוף 9 חודשים מקרות האירוע האמור, יחושב שווי קאזה במסגרת חישוב יחס הכיסוי על פי הערכת שווי מעודכנת רגילה ולא על פי על פי הערכת שווי נכס במימוש מהיר.

---

דוגמא להמחשה - אופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013

| דוגמא לאופן חישוב יחס הכיסוי ליום 31.12.2013  |  |
|---|--|
| אלפי אירו   |  |
| 536,293   | סך כל הערכות שווי לפי מעריך השווי Wakefield & Cushman למעט KIELCE וכן Targu Mures  |
| 3,500   | הערכת הנהלת החברה לנכס TARGU MURES   |
| 4,000   | הערכת הנהלת החברה לנכס KIELCE  |
| 40,333  | בתוספת קורגאון פארק לפי הסכם המכירה  |
| (80,613)  | סכום הניכוי בגין קאזה (הפחתה לשווי 50 מיליון אירו)   |
| 33,722  | בתוספת מזומן (כולל מזומן משועבד וני"ע)   |
| 20,000  | בתוספת מזומן צפוי מהנפקת זכויות  |
| <u>557,235</u>  | <b>סה"כ (A)</b>  |
| (210,333)   | סך החובות כלפי בנקים הקודמים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או חובות שהינם חובות ספציפיים (B)                                   |
| 346,902   | <b>סה"כ מונה (A-B)</b>   |
| 203,237   | מכנה (D) (*) - סך החובות שאינם חובות קודמים כלפי בנקים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת התוכנית ו/או שאינם חובות ספציפיים |
| 170.7%  | <b>יחס הכיסוי (CR)</b>   |
| החובות הכלולים במכנה הינם בסכום נטו, כלומר לאחר הפחתת חלקה של חברת הבת המחזיקה באגח סדרה ב' בערך מתואם של 3,887 אלפי אירו |  |

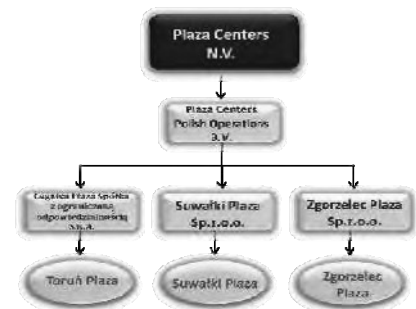
### נספח 1.6.1

פרטים בדבר אופן ההחזקות בארבעת הקניונים והמימון בגינם

| שם הפרויקט | עיר, מדינה       | שיעור החזקה | החברה המחזיקה | יתרת קרן הלוואה 31.12.2013 (מיליוני אירו) | שנת פירעון | מועדי תשלום ריבית                    | שיעור ריבית             |
|------------|------------------|-------------|---------------|---|------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Torun      | טורון, פולין     | 100% (*)    | ראה תרשים 1   | 47.9 (**)                                 | 2017       | תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון | 3% + 3M EURIBOR p.a.    |
| Suwalki    | סוואלקי, פולין   | 100% (*)    | ראה תרשים 1   | 31.6 (**)                                 | 2020       | תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון | 1.65% + 3M EURIBOR p.a. |
| Riga       | ריגה, לטביה      | 50%         | ראה תרשים 3   | 29.5 (**), (***)                          | 2017       | תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון | 2.9% + 3M EURIBOR p.a.  |
| Kragujevac | קרגובייבץ, סרביה | 100%        | ראה תרשים 2   | 29.1                                      | 2027       | תשלום רבעוני ביום האחרון של כל רבעון | 5% + 3M EURIBOR p.a.    |

(\*) ההחזקה בשרשור.  
 (\*\*) יתרת הקרן מייצגת את חלקה של פלאזה בהלוואה (50%).  
 (\*\*\*) הלוואת בלון

תרשים 1:



תרשים 2:



תרשים 3:



**נספח 1.6.2 - רשימת כל נושי החברה אשר לגביהם חלה התוכנית והחלטת האישור ויתרות החוב הרלוונטיות בגינם נכון ליום 31.12.2013**

**Guarantee claims**

|    | Creditor  | Borrower                          | Type of obligation outstanding   | Outstanding loan amount 31.12.2013 | Interest accrued | Interest                        |
|----|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1. | MKB Bank Zrt.;<br>Erste Bank der Oestereichischen Sparkassen AG | Liberec Plaza                     | Conditional guarantee re Debt Service                                    | EUR 20,700,000                     | EUR 198,317      | 3 months Euribor + 3.5% p.a     |
| 2. | Bank Zachodni WBK S.A.  | Zgorzelec Plaza                   | Conditional guarantee re Payment Deficiency for max. EUR 2,250,000       | EUR 22,000,000                     | -                | 3 months Euribor + 2.75% p.a    |
| 3. | OTP Bank Nyrt.  | S.C. Adams Invest SRL/Valley View | Conditional guarantee re Secured Liabilities (i.e. interest)             | EUR 8,200,000                      | EUR 196,584      | 3 months Euribor + 5.5% p.a     |
| 4. | MKB Zrt.  | Primavera                         | Conditional guarantee re interest accrued re all Outstanding Obligations | EUR 1,500,000                      | EUR 489,323      | 3 months Euribor + 4.5% p.a (*) |
| 5. | Axis Bank Ltd.  | Koregaon Park                     | Conditional guarantee all amounts payable under facility                 | INR 1,212 million (EUR 14,200,000) | -                | 13.5% p.a                       |

(\*) Interest accrued re obligations up to loan maturity (31.3.12)

**Loan and bond related claims**

|    | Creditor  | Debtor | Type of obligation outstanding     | Outstanding principal amount | Accrued interest                  |
|----|---|--------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 6. | GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG) | PC     | Repayment loan as principal debtor | EUR <sup>1</sup> 2,500,000   | (amount is inclusive of interest) |
| 7. | Israeli Bondholders Series A                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 295,685,579              | NIS 6,652,926                     |
| 8. | Israeli Bondholders Series B                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 594,657,686              | NIS16,055,758                     |
| 9. | Polish Bondholders                                | PC     | Repayment bonds                    | PLN 60,000,000               | PLN 2,764,997 <sup>2</sup>        |

<sup>1</sup> Loan serves to finance the purchase of a company airplane. In February 2014 the Company has sold the airplane. The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1.2 million).

<sup>2</sup> Accrued interest as of December 31, 2013 calculated as follows: until original payment dated (November 18, 2013) 7.34% p.a.; until December 31, 2013 7.2% p.a.

**A. Selling of airplane**

On February 25, 2014 the Company disposed the airplane for a total consideration of USD 1.9 million (EUR 1.4 million). The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1 million).

**B. Sale of turbines**

In March 2014 the Casa Radio project company disposed of the turbines held in respect of the Casa Radio project (refer also to note 11) for a total net consideration of EUR 2.6 million.

**C. Disposal of Uj Údvar in Hungary**

In December 2013 the consortium of shareholders of Uj Udvar, in which the Company indirectly holds a 35% stake, has completed the sale of its Uj Udvar project holding to a private investor for a consideration of EUR 2.4 million. The Company has accounted for a EUR 1.9 million write down of this investee in the fourth quarter of 2013 presented within write down of equity accounted investees in the statement of profit or loss. The Company recorded as a result of this transaction a loss of EUR 0.1 million.

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

| Asset/Project                                       | Location                | Nature of asset  | Size sqm (GLA)                         | Plaza's effective ownership %                |
|---|-------------------------|--|--|--|
| <b>Operating Shopping and Entertainment Centers</b> |                         |  |  |  |
| Suwalki Plaza                                       | Suwalki, Poland         | Retail & entertainment scheme                                | 20,000                                 | 100  |
| Zgorzelec Plaza                                     | Zgorzelec, Poland       | Retail & entertainment scheme                                | 13,000                                 | 100  |
| Torun Plaza   | Torun, Poland           | Retail & entertainment scheme                                | 40,000                                 | 100  |
| Liberec Plaza                                       | Liberec, Czech Rep.     | Retail & entertainment scheme                                | 17,000                                 | 100  |
| Kragujevac Plaza                                    | Kragujevac, Serbia      | Retail & entertainment scheme                                | 22,000                                 | 100  |
| Riga Plaza  | Riga, Latvia            | Retail & entertainment scheme                                | 49,000                                 | 50   |
| Koregaon Park Plaza                                 | Pune, India             | Retail, entertainment and office scheme                      | 41,000                                 | 100  |
| <b>Development Projects</b>                         |                         |  |  |  |
| Casa Radio  | Bucharest, Romania      | Mixed-use retail and leisure plus office scheme              | 555,000 (GBA including parking spaces) | 75   |
| Timisoara Plaza                                     | Timisoara, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 38,000                                 | 100  |
| Lodz Plaza  | Lodz, Poland            | Retail & entertainment scheme                                | 35,000                                 | 100  |
| Belgrade Plaza                                      | Belgrade, Serbia        | Apartment-hotel and business centre with a shopping gallery  | 63,000 (GBA)                           | 100  |
| Belgrade Plaza (Visnjicka )                         | Belgrade, Serbia        | Retail & entertainment scheme                                | 32,000                                 | 100  |
| Cina Plaza  | Bucharest, Romania      | Retail and Office scheme (Existing building for development) | 4,786                                  | Lease rights for 43 years (starting 12/2007) |
| Chennai   | Chennai, India          | Residential Scheme   | 230,000 (for sale)                     | 40   |
| David House   | Budapest, Hungary       | Office   | 2,000                                  | 100  |
| Palazzo Ducale                                      | Bucharest, Romania      | Office   | 700                                    | 100  |
| <b>Pipeline Plots</b>                               |                         |  |  |  |
| Asset/Project                                       | Location                | Nature of asset  | Plot Size (sqm)                        | Plaza's effective ownership %                |
| Kielce Plaza  | Kielce, Poland          | Retail & entertainment scheme                                | 30,000                                 | 100  |
| Leszno Plaza  | Leszno, Poland          | Retail & entertainment scheme                                | 17,000                                 | 100  |
| Lodz (Residential)                                  | Lodz, Poland            | Residential scheme   | 33,000                                 | 100  |
| Arena Plaza Extension                               | Budapest, Hungary       | Office scheme  | 22,000 (land use right)                | 100  |
| Csiki Plaza   | Miercurea Ciuc, Romania | Retail & entertainment scheme                                | 36,500                                 | 100  |
| Iasi Plaza  | Iasi, Romania           | Retail, entertainment and office scheme                      | 46,500                                 | 100  |
| Slatina Plaza                                       | Slatina, Romania        | Retail & entertainment scheme                                | 24,000                                 | 100  |
| Hunedoara Plaza                                     | Hunedoara, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 41,000                                 | 100  |
| Targu Mures Plaza                                   | Targu Mures, Romania    | Retail & entertainment scheme (Power Centre)                 | 31,500                                 | 100  |
| Constanta Plaza                                     | Constanta, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 26,500                                 | 100  |
| Shumen Plaza  | Shumen, Bulgaria        | Retail & entertainment scheme                                | 26,000                                 | 100  |
| Pireas Plaza  | Athens, Greece          | Retail & entertainment scheme                                | 15,000                                 | 100  |
| Bangalore   | Bangalore, India        | Residential Scheme   | 218,500                                | 25   |

נספח 1.6.4 נכסי הנדל"ן נכון ליום \_\_\_\_\_ 2014

| Other projects          |                    |                               |                 |                               |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Asset/Project           | Location           | Nature of asset               | Plot Size (sqm) | Plaza's effective ownership % |
| Fountain Park Bucharest | Bucharest, Romania | Residential                   | 16,600          | 12.5                          |
| Acacia Park             | Ploiesti, Romania  | Residential                   | 32,000          | 25                            |
| Primavera Tower         | Ploiesti, Romania  | offices                       | 10,500          | 25                            |
| Green Land              | Ploiesti, Romania  | Residential                   | 25,800          | 25                            |
| Poiana Brasov           | Brasov, Romania    | Residential                   | 138,000         | 25                            |
| Primavera Tower         | Brasov, Romania    | offices                       | 10,800          | 25                            |
| Pinetree Glade          | Brasov, Romania    | Residential                   | 40,000          | 25                            |
| Krusevac                | Krusevac, serbia   | Retail & entertainment scheme | 20,000          | 100                           |



**אג"ח ב' לוח סילוקין**

6.9%

שיעור ריבית שנתי צמודה לדד המחירים לצרכן

| ריבית מומרת לקרן (בש"ח) |     | ריבית מומרת לקרן (באגח) |                | ריבית מומרת לקרן (בש"ח) |             | ריבית מומרת לקרן (באגח) |              |
|-------------------------|-----|-------------------------|----------------|-------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 16,055,758 ש"ח          |     | 13,727,951 ע.ג          |                |                         |             |                         |              |
| תאריך                   | זמן | שיעור ריבית             | תשלומי ריבית   | פרעון ע.ג. אגח          | תשלומי קרן  | יתרת ע.ג. אגח           | קרן נטו בש"ח |
| 7/1/2014                | 0.5 |                         | 21,011,889 (1) |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 12/31/2014              | 1.0 | 3.45%                   | 21,127,339     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 7/1/2015                | 1.5 | 3.45%                   | 21,011,889     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 12/31/2015              | 2.0 | 3.45%                   | 21,127,339     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 7/1/2016                | 2.5 | 3.45%                   | 21,127,339     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 12/31/2016              | 3.0 | 3.45%                   | 21,127,339     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 7/1/2017                | 3.5 | 3.45%                   | 21,011,889     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 12/31/2017              | 4.0 | 3.45%                   | 21,127,339     |                         | 0           | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 7/1/2018                | 4.5 | 3.45%                   | 21,011,889     |                         |             | 522,170,626             | 610,713,444  |
| 12/31/2018              | 5.0 | 3.45%                   | 21,127,339     | 261,085,313             | 305,356,722 | 261,085,313             | 305,356,722  |
| 7/1/2019                | 5.5 | 3.45%                   | 10,505,944     |                         |             | 261,085,313             | 305,356,722  |
| 12/31/2019              | 6.0 | 3.45%                   | 10,563,669     |                         |             | 0                       | 0            |
|                         |     |                         | 231,881,202    | 522,170,626             | 610,713,444 |                         |              |

(1) תשלום ריבית זו ייחזה כמפורט בסעיף 2.2.2.1 לשטר הנאמנות

## 4.2 נספח

**רשימת נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות שלה, במישרין ובעקיפין, המשועבדים לטובת צדדים שלישיים (נכון ליום \_\_\_\_ 2014 - מועד שטר הנאמנות)**

| <b>Holding Company</b>   | <b>Project name</b> | <b>Holding Rate</b> | <b>Location</b>         | <b>Asset type</b>      |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (*) | Torun               | 100%                | Torun , Poland          | Active shopping center |
| Suwałki Plaza Sp.z.o.o. (*)                                      | Suwalki             | 100%                | Suwalkie, Poland        | Active shopping center |
| Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.  | Zgorzelec           | 100%                | Zgorzelec, Poland       | Active shopping center |
| Sek D.O.O.   | Kragujevac          | 100%                | Kragujevac, Serbia      | Active shopping center |
| Diksna SIA   | Riga                | 50%                 | Riga, Latvia            | Active shopping center |
| P4 Plaza S.R.O.  | Liberec             | 100%                | Liberec, Czech Republic | Active shopping center |
| Anuttam Developers Pvt. Ltd.                                     | Koregaon Park       | 100%                | Pune, India             | Active shopping center |
| Leszno Plaza Sp.z.o.o. (**)                                      | Leszno              | 100%                | Leszno, Poland          | Plot of Land           |
| Primavera Invest S.R.L.  | Primavera Tower     | 25%                 | Ploiești, Romania       | Plot of Land           |
| Adams Invest S.R.L.  | Valley View         | 25%                 | Brasov, Romania         | Plot of Land           |

(\*) In respect of the Suwałki interest rate swap ("IRS") the project company also established a bail mortgage up to EUR 4 million encumbering the real estate project. In respect of Torun IRS the project company also established a bail mortgage up to EUR 5.4 million encumbering the real estate project.

(\*\*) To secure the loan from Bank BZ WBK for Zgorzelec project, a lien was placed on plot of land in Leszno.

## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| <b>HUNGARY</b>   |                             |   |
| <b>Directly owned</b>  |                             |   |
| Plaza Centers Establishment B.V.                             | Holding company             |   |
| <b>Indirectly wholly owned</b>                               |                             |   |
| Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.                | Holder of land usage rights | 100% held by Plaza Centers Establishment B.V.   |
| Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.                         | Office building             | Arena Plaza Extension project<br>David House  |
| <b>POLAND</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Kielce Plaza Sp.z.o.o.                                       | Shopping center project     | Kielce Plaza project  |
| Leszno Plaza Sp.z.o.o.                                       | Owns plot of land           | Leszno Plaza project  |
| Łódź Centrum Plaza Sp.z.o.o.                                 | Owns plot of land           | Łódź (Residential) project  |
| Wrocław Plaza Sp.z.o.o.                                      | Mixed used project          | Łódź Plaza project  |
| Plaza Centers Polish Operations B.V.                         | Holding company             |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| Suwałki Plaza Sp.z.o.o.                                      | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Suwałki Plaza project                            |
| Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Toruń Plaza project                              |
| Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.                                    | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Zgorzelec Plaza project                          |
| <b>LATVIA</b>  |                             |   |
| Dikсна SIA   | Operating shopping center   | Equity accounted investee - 50% held by Plaza Centers N.V. with JV partner (50%). Riga Plaza project. |
| <b>ROMANIA</b>   |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Dâmbovița Centers Holding B.V.                               | Holding company             | 100% held by Plaza Centers N.V.   |
| Plaza Bas B.V.   | Holding company             | 50.1% held by Plaza Centers N.V.  |
| S.C. Elite Plaza S.R.L.                                      | Shopping center project     | Timișoara Plaza project   |
| S.C. Green Plaza S.R.L.                                      | Shopping center project     | Iasi Plaza project  |
| S.C. North Eastern Plaza S.R.L.                              | Shopping center project     | Constanța Plaza project   |
| S.C. North West Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Hunedoara Plaza project   |
| S.C. North Gate Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Csiki Plaza (Miercurea Ciuc) project  |
| S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L.                               | Real estate project         | Cina project  |
| S.C. South Gate Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Slatina Plaza project   |
| S.C. Mountain Gate Plaza S.R.L.                              | Shopping center project     | Târgu Mureș Plaza project   |
| S.C. Palazzo Ducale S.R.L.                                   | Office building             |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| S.C. Dâmbovița Center S.R.L.                                 | Mixed used project          | 75% held by Dambovita Centers Holding B.V.<br>Casa Radio project                                      |
| <b>SERBIA</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Plaza Centers Holding B.V.                                   | Holding company             |   |
| Plaza Centers (Estates) B.V.                                 | Holding company             |   |
| Plaza Centers (Ventures) B.V.                                | Holding company             |   |
| Plaza Centers Logistics B.V.                                 | Management company          |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| Sek D.O.O.   | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Holding B.V.<br>Kragujevac Plaza project                                   |
| Leisure Group D.O.O.   | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers (Estates) B.V.<br>Belgrade Plaza (Visnjicka) project                       |
| Orchid Group D.O.O.  | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers (Ventures) B.V.<br>Belgrade Plaza project                                  |
| Accent D.O.O.  | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers Logistic B.V.<br>Kruševac Plaza project                                    |
| <b>CZECH REPUBLIC</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| P4 Plaza S.R.O.  | Operating shopping center   | Liberec Plaza project   |
| <b>BULGARIA</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Shumen Plaza EOOD  | Shopping center project     | Shumen Plaza project  |
| <b>GREECE</b>  |                             |   |

## נספח 5 רשימת החברות הבנות של החברה נכון למועד הקובע

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| <b>Directly wholly owned</b>                |                           |  |
| Helios Plaza S.A.                           | Shopping center project   | Pireas Plaza project   |
| <b>CYPRUS – INDIA</b>                       |                           |  |
| <b>Directly wholly owned</b>                |                           |  |
| PC India Holdings Public Company Ltd.       | Holding company           |  |
| Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. | Holding company           | Equity accounted investee 47.5% held by Plaza Centers N.V.   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>          |                           |  |
| Permindo Ltd.                               | Holding company           | 100% held by PC India Holdings Public Company Ltd. Holds 99.9% of Anuttam Developers Pvt. Ltd. Koregaon Park Plaza project |
| Anuttam Developers Pvt. Ltd.                | Operating shopping center | 99.99% held by Permindo Ltd. Koregaon Park Plaza project   |
| Kadavanthra Builders Pvt. Ltd.              | Mixed used project        | 80% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Chennai (SipCot) project   |
| Aayas Trade Services Pvt. Ltd.              | Mixed used project        | 100% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. Bangalore project (refer to note 34(B))                           |

## נספח 1א5

נוסח אישור חברה בת [יוכן נוסח מקביל באנגלית]

### אישור חברה בת

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות שנחתם ביום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_ 2014 בין Plaza Centers N.V. לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("שטר הנאמנות"), אני החתומה מטה, מאשרת ומתחייבת בזאת, בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, לפעול בהתאם להוראות סעיפים 4.2, 4.3, 4.6, 4.7, 5.2 ו-7א. (2) לשטר נאמנות זה.

\_\_\_\_\_  
שם חברת הבת:

\_\_\_\_\_  
נחתם על ידי:

### אישור החברה

בהתאם להוראות סעיף 5א' לשטר הנאמנות, הריני לאשר בזאת כי האישור החתום לעיל על ידי \_\_\_\_\_ ("חברת הבת") נחתם על ידי מורשי החתימה של חברת הבת.

\_\_\_\_\_  
Plaza Centers N.V.

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר/ת כי אישור החברה המפורט לעיל נחתם על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי ההתאגדות שלה, באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
עוזי אלי, עו"ד

## **Trust Deed**

**Made and entered into in Tel Aviv, this 31<sup>st</sup> day of January, 2008  
As an alternative and replacement to the Trust Deed created and signed on the 17<sup>th</sup> of  
February, 2008 and the 10<sup>th</sup> of March, 2014**

**By and Between:  
Plaza Centers N.V.**

**A public company incorporated in the Netherlands, No.: 33248324  
Of Prins Hendrikkade 48-S 1012 AC, Amsterdam, The Netherlands  
(Hereinafter: the “Company”)**

**Of the first part;**

**And:  
Reznik Paz Nevo Trusts Ltd.  
Of 14 Yad Harutzim Street, Tel Aviv  
Tel: 03-6393311; Fax: 03-6393316  
(Hereinafter: the “Trustee”).**

**Of the other part;**

- Whereas** The Company and the Trustee (each of which will be separately referred to as a: “**Party**” and together the “**Parties**”) have signed on January 31, 2008a Trust Deed, as amended on February 17, 2008 and on March 10, 2014 (hereinafter: the “**Original Trust Deed**”), based on which the Trustee was appointed as a trustee for holders of the Company’s Series B Notes (hereinafter: the “**Note Holders**”) which were first issued in January 2008;
- Whereas** The Trustee is a company registered in Israel, engaged in trusts that has the knowledge and professional skills required to perform its undertakings under this Deed; and
- Whereas** The Trustee has declared that there is no impediment under law to its entering into this Trust Deed with the Company and that it complies with the requirements and capacity conditions laid down in the Law, as defined below, to serve as trustee pursuant to this Trust Deed; and
- Whereas** The Company hereby declares that subject to the compliance with the Condition Precedents (as defined below) and the coming into effect of this Deed, there is no impediment under any law and/or agreement for the fulfillment of the Company’s undertakings towards the Holders of Notes in their entirety and on time; and
- Whereas** The Company declares that on November 18, 2013, the Company submitted, to the authorized court in Holland, a motion for a provisional order to freeze payments and at the same time the Company submitted, to the court, a restructuring plan for the Creditors of the Plan, as defined below, including the Holders of Notes, pursuant to the provisions of the Dutch Law; and

- Whereas** The Company declares that on \_\_\_\_\_, 2014, the Company submitted an amended plan for the said debt arrangement (hereinafter: the “**Plan**”); and
- Whereas** The Company declares that on the Freeze Date of the Payments (as defined below) the authorized court in Holland instructed the provision of a provisional order to freeze payments to all of the Creditors of the Plan pursuant to the provisions of the Dutch Law; and
- Whereas** On June 26, 2014 a general assembly of Creditors of the Plan took place in Amsterdam, Holland, at which the majority of the unsecured creditors of the Company voted for the approval of the Plan, pursuant to the provisions of the Dutch Law; and
- Whereas** The Company declares that on July 10, 2014, the authorized court in Holland approved the Plan (hereinafter: the “**Approval Resolution**”); and
- Whereas** According to the Approval Resolution, and pursuant to the compliance with the Condition Precedents set forth in this Trust Deed, commencing on the Effective Date (as defined below), the terms of the notes (series b) will be amended and will be, starting on that date and onward, as detailed in this Trust Deed below, which shall replace for all intents and purposes for the Original Trust Deed and shall replace it and the provisions of which shall no longer be valid; and
- Whereas** The parties agree to all the amendments to the Original Trust Deed, as they are performed according to this Trust Deed, all as detailed in this Trust Deed;

**Now, therefore, it is agreed, declared and stipulated by and between the parties as follows:**

**1. Preamble, Interpretation And Definitions**

- 1.1. The preamble to this Trust Deed and the appendixes attached hereto constitute an integral part hereof.
- 1.2. This Trust Deed shall come into effect immediately, without requiring any additional action or signature, on the publication date thereof by the Company and which shall be no later than the passing of 10 trading days from the date on which all of the Condition Precedents set forth in section 34 below cumulatively occur (hereinafter: the “**Effective Date**”). The Company shall report regarding the existence of all the Condition Precedents and regarding the Effective Date in an immediate report to be published in the distribution system of the Israel Securities Authority (the “**Magna**”). If any of the Condition Precedents are not be met by the final date for complying with the Condition Precedents (as defined in section 34 below) then this Trust Deed, as well as the resolution of the assembly of Holders of Notes according to which, inter alia, this Trust Deed is approved, and any other action performed in connection with and/or on behalf of this Trust Deed and the Plan (as defined below), shall be principally null and void and lacking any binding effect, including towards the Company and/or the Trustee and/or anyone on their behalf and/or towards the Holders of Notes and/or anyone on their behalf. It shall be clarified that until this Trust Deed becomes valid, the Original Trust Deed shall remain valid in its entirety.

- 1.3. In any event of a conflict between the provisions of this Trust Deed and between the reports and notices which the Company publishes in connection with the terms of the Plan and/or the Plan, the provisions of this Trust Deed shall govern, and shall apply solely to the Notes. For the avoidance of doubt, the above shall not derogate from the provisions of Section 36.1 below and from the application of the bylaws of the Stock Exchange and the regulations thereunder, as they may be from time to time, to the provisions of this Trust Deed.
- 1.4. The division of this Trust Deed into sections as well as the section headings herein is for purposes of convenience and ease of reference only and shall not be used for the purpose of interpretation.
- 1.5. Everything stated in this Trust Deed in the plural shall also mean the singular and vice versa; everything stated in the masculine shall also mean the feminine and vice versa; and the term “person” shall also mean a corporation, all unless there is any contrary expressed and/or implied provision and/or unless the context or the contents otherwise require.
- 1.6. In this Trust Deed and in the Notes, the following terms shall have the meaning set out opposite them, unless the contents or the context otherwise require.

**“The Original Trust Deed”** – as defined in the preamble to this Deed;

**“The Trust Deed” or “This Trust Deed” or “This Trust Deed” or “This Deed”** – This Trust Deed, including the appendixes attached hereto, constituting an inseparable part hereof, amending or replacing for all intents or purposes the Original Trust Deed (which shall no longer be valid as of the Effective Date) and shall replace it, as shall be amended and/or changed from time to time;

**“Series B Notes” or “Series Notes” or the “Notes”** – a series of registered Series B Notes, of NIS 1 par value each of the Company, issued by the Company whose terms are set out in this Deed.

The **“Trustee”** – The Trustee referred to at the outset of this Deed and/or anyone serving from time to time as trustee for the Noteholders hereunder;

**“Register”** – The Register of Noteholders as set forth in section 24 herein;

**“Noteholder” or “Noteowner” or “Holder of Notes”** as the term is defined in the Securities Law;

**“Note Certificate”** – A Series B Note Certificate in such wording as set out in Appendix A hereto.

The **“Law”** or the **“Securities Law”** – the Securities Law, 5728 – 1968 and its regulations, as shall be in effect from time to time.

**“Consumer Price Index” or “Index”** - The price index known as the Consumer Price Index, including fruit and vegetables and which is published by the Central Bureau of Statistics, including such index even if published by any other official entity or institution, as well as any official index superseding the same, whether or not it is based on the same data on which the existing index is based. If another index supersedes it,



published by such body or institution, where such body or institution has not prescribed the ratio between it and the index that has been superseded, such ratio shall be prescribed by the Central Bureau of Statistics. In the event of such ratio not being prescribed as aforesaid, then the Trustee, in consultation with such economic experts at its option, shall determine the ratio between the other index and the superseded index.

The “**Known Index**” at any given time – the Index last published before such date.

“**Base Index**” – the index for December 2007, as published on January 2008.

“**Payment Index**” – The index known on the due date of any payment on account of principal and/or interest, while as long as this index on any payment date shall be lower than the Base Index, the payment index shall be the Base Index.

“**Business Day**” – A day on which most of the banks in Israel are open for the performance of transactions.

“**Special Resolution**” – a resolution passed in an assembly of Holders of Notes, and which was attended by, themselves or by their counsel, the holders of at least fifty percent (50%) of the unpaid balance of the Notes in circulation on the date determined for the assembly, or the adjourned assembly of this assembly, who attended, themselves or their counsel, the holders of at least twenty percent (20%) of the said balance, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of at least two thirds (2/3) of the total votes of those participating in the vote, excluding the abstaining votes;

“**Regular Resolution**” – a resolution passed in an assembly of the Holders of Notes, in which participated, themselves or through their counsel, the holders of at least twenty five percent (25%) of the unpaid balance of the Notes in circulation on the date determined for the assembly, or the adjourned assembly of this assembly, which shall occur with any number of participants, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of at least fifty percent (50%) of the total votes of those participating in the vote, excluding the abstaining votes.

“**Stock Exchange**” or the “**Tel Aviv Stock Exchange**” – The Tel Aviv Stock Exchange Ltd.

“**Euro**” – the sole currency of the EMU countries.

“**The Four Malls**” – the four (4) malls held by the subsidiaries of the Company (directly or indirectly), which are: Torun Plaza and Solvaky Plaza located in Poland, Kragujevac Plaza in Serbia, and Riga Plaza in Latvia, which are all malls whose construction has been completed by the date of This Deed and are operational. **Appendix 1.6.1** of the Trust Deed details the holdings structure of the Company in each of the Four Malls and the financing structure therefor.

“**Project Koregaon**” – the Koregaon Park Plaza project located in Pune, India.

“**The Plan**” – as defined in the preamble to this Trust Deed.

**“Creditors of the Plan”** – all of the creditors of the Company for which the Plan and the Approval Resolution apply for which the relevant debt balances therefore as of 12/31/2013 areas detailed in **Appendix 1.6.2** to This Trust Deed;

**“The Three Series”** – the Notes (Series A), Notes (Series B) and Notes in Poland.

**“Unpaid Principal Balance of the Notes (Series B)”** -the balance as it may be from time to time of the nominal value of the unpaid Notes (Series B) (which as of January 1, 2014 also include the deferred interest for the Notes (Series B) (as defined below), linked to the index (as detailed in the debenture attached as Appendix A to This Deed), which shall accrue and be added starting from January 1, 2014 to the principal of Notes (Series B) in the manner set forth in Section 4a(2) below and shall be an integral part thereof for all intents and purposes, including being repaid in the framework of the payments of principal of Notes (Series B)), when linked to the index for the month of December 2007 (as detailed in the conditions of the Notes attached as Appendix A to this Deed), as detailed below and as detailed in the repayment schedule attached as **Appendix 2.3** of this Trust Deed; as of December 31, 2013, the unpaid balance of the Notes (Series B) (including the deferred interest for the Notes (Series B) accrued for the principal of Notes (Series B) as stated amounts to NIS 610,713,444.

**“The Deferred Interest for Notes (Series B)”** – the interest accrued and which is not yet paid for the principal of the Notes (Series B) by December 31, 2013, which shall be accrued and added as of January 1, 2014 to the principal of Notes (Series B), for all intents and purposes, in the manner set forth in Section 4a(2) below and which is repaid in two equal installments pursuant to the payments of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series B), and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 16,055,758;

**“The Deferred Debt Balance for Notes (Series B)”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes (Series B) which is linked to the index for the month of December 2007 (as detailed in the conditions of the Notes (Series B) and which based on the terms of the original trust deed was supposed to be repaid in two payments during 2014 and 2015, plus the Deferred Interest for Notes (Series B), amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 610,713,444; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for the Notes (Series B) pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“Unpaid Principal Balance of Notes (Series A)”** –the balance as it may be from time to time of the par value of Notes (Series A) which are not yet repaid (and which as of January 1, 2014 even include the Deferred Interest for Notes (Series A) (as defined below), which shall accrue and be added as of January 1, 2014 to the Principal of the Notes (Series A) in the manner set forth in Section 4a(2) below and will be an integral part of for all intents and purposes, and within the above, shall be repaid within payments of the Principal of Notes (Series A)), when linked to the index for the month of May 2007 (as described in the conditions of the Notes attached as Appendix A to the Trust Deed of Notes (Series A)). As of December 31, 2013, the Unpaid Principal of Notes

(Series A) (including the deferred interest for the Notes (Series A) accrued for the principal of Notes (Series A) as stated amounts to NIS 302,338,505.

**“The Deferred Interest for Notes (Series A)”** – the interest accrued and which is not yet paid by December 31, 2013 for the principal of the Notes (Series A), linked to the index for the month of May 2007 (based on the terms of the Notes), which shall be paid in five equal payments on the payment dates of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A). The Deferred Interest for Notes (Series A) as stated shall be accrued and added as of January 1, 2014 to the principal of Notes (Series A), for all intents and purposes, in the manner set forth in Section 4a(2) below, such that it is repaid in five equal installments pursuant to the payments of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series A), and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 6,652,926;

**“The Deferred Debt Balance for Notes (Series A)”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes (Series A) which is linked to the index for the month of May 2007 (as detailed in the conditions of the Notes) and which based on the terms of the original trust deed was supposed to be repaid in three payments during 2013, 2014 and 2015, plus the Deferred Interest for Notes (Series A) (and not a product of the Deferred Interest for the Notes (Series A) by the relative share of the total payments of principal which were to be paid during 2013, 2014 and 2015, for the total payments of principal of the Notes (Series A)) amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 184,064,274; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in Subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for the Notes (Series A) pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“Notes (Series A)”** – a series of Notes (Series A), registered by name par value NIS 1 each of the Company, with a total par value as of the freezing of payments date of NIS 245,170,166.

**“The Notes in Poland”** – Notes issued by the Company under the issuance memorandum dated November 16, 2010 par value PLN 100,000 each;

**“Unpaid Principal Balance of Notes in Poland”** – the balance as it may be from time to time of the par value of Notes in Poland which are not yet repaid (and which as of January 1, 2014 even include the Deferred Interest for Notes in Poland (as defined below), which shall be dealt with in the manner detailed in the definition of the Deferred Interest for the Debt in Poland. As of December 31, 2013, the Unpaid Principal of Notes in Poland (including the deferred interest for the Notes in Poland accrued for the principal of Notes in Poland as stated) amounts to NIS 72,247,055 (translated based on the zloty rate as of the same date).

**“The Deferred Interest for Notes in Poland”** - the interest accrued and which is not yet paid for the Notes in Poland until December 31, 2013, which, as of January 1, 2014, shall be accrued and added to the principal of Notes in Poland, for all intents and purposes, in the manner set forth in Section 4a(2) below or shall be calculated for the purpose of

linkage and the interest like the principle shall be paid at the end of the final payment term, and which amounts, as of December 31, 2013, to a total of NIS 3,182,712.

**“The Deferred Debt Balance for Notes in Poland”** – (a) as of December 31, 2013 – the balance of principal amounts of the Notes in Poland which is linked and which based on the terms of the original offering memorandum for Notes in Poland was supposed to be repaid during 2013, plus the Deferred Interest for Notes in Poland, amounting jointly as of December 31, 2013 to a total of NIS 72,247,055; (b) as of any other inspection date – the amount denominated in Subsection “(a)”, less any amount of “early repayment which is required following an exercise event” paid for Notes in Poland pursuant to the provisions of Section 2a7 below;

**“Unpaid Principal Balance of the Three Series”** – the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A) with the addition of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series B) and plus the Unpaid Principal Balance of the Notes in Poland. As of December 31, 2013, the Unpaid Principal Balance of the Three Series amounts to NIS 985,299,004.

**“Company Shares” or “The Shares of the Company”** – regular shares par value EUR 0.01 each, of the Company, which are registered for trade in the London Stock Exchange, and the Warsaw Stock Exchange and which are registered for trade in the Tel Aviv Stock Exchange until the Effective Date.

**“London Stock Exchange”** – the premium listing – the main market of the UKLA at London Stock Exchange Plc.

**“Warsaw Stock Exchange”** – the Warsaw Stock Exchange.

**“Commencement Date”** – July 10, 2014.

**“Final Repayment Date”** – the date on which the principal sums, the interest (including arrears interest, as applicable) and linkage differentials thereon shall be entirely, finally and accurately repaid and removed, according to the terms of the Notes (Series B);

**“Disposition”** – as this term is defined in section 4b(1) below.

**“Restrictions on Taking Credit and Creating Pledges”** – as detailed in section 4 below;

**“The Capital Injection”** – the cash flows in the sum of at least EUR twenty (20) million, less the sum equal to the Sum in the Trustee’s Possession, as the term is defined in the Plan, for the Company and/or the Trustee (who is not the Trustee for the Holders of Notes) who will hold a sum in trust for the Company under the instructions whereby this amount will be transferred to the Company by (and including) the latest of the Effective Date or the Allocation Date (provided that the Company is not aware of any material prevention for the issuance of the securities under this Trust Deed), by way of issuing new shares.

**“The Additional Capital Injection”** – the cash flows for the Company against the allocation of shares in the Company or as a loan which is inferior to the undertakings of the Company towards the Holders of Notes according to this Trust Deed, both in terms of the creditor ranking and in terms of the repayment dates, in a cumulative sum of at least

EUR twenty (20) million, which is in addition to and beyond the Capital Injection if the Additional Capital Injection is performed by way of providing a loan to the Company, the Company shall include, in the immediate report published in connection with the performance of the Additional Capital Injection, a confirmation of the loan's inferiority as stated above.

**“Net Cash Flow”** – the net receipts in cash received and/or which will be received in practice by the Company as of May 15, 2014 and until the Final Repayment Date, for the relevant exercise event according to the provisions of this Deed. The net receipts means the receipts received in practice by the Company and after the deduction of: (1) the full amount of the debt balance for the repayment to the bank for the relevant real estate asset which was exercised; (2) the full amount for the repayment of the debt balance to the bank for the relevant loan repaid in the event of a debt cycle (refinancing) (meaning: as a result of the deduction of this sum, the net cash flows will relate in practice to the difference between the new debt and between the replaced debt as long as this difference is positive); (3) in the event where the relevant exercise event occurred in a subsidiary – the sums required for the purpose of repaying the existing undertakings to the creditors of that subsidiary for that same exercise event; (4) the direct expenses for the asset, such as the fees, sales expenses direct to third parties, brokerage expenses, loan expenses, tax expenses and the like (as applicable), and excluding the overhead and costs of the employees and officers in the Group. Regarding this definition – **“Exercise Event”** – as defined in section 7a below. **Appendix 1.6.3** to This Deed details the operations from which the cash flows are derived (and the sums of the net cash flows therefor) in relation to the term between the payment freezing date and until May 14, 2014.

**“Real Estate Property”** – rights in the lands or rights in the real estate projects of various types (such as: residential, malls and mixed-use ) as well as rights in the corporation holding the said properties. **Appendix 1.6.4** of this Deed describes the real estate assets as of the signing date of this Deed.

**“Coverage Ratio”** – as defined in section 1.1 of Appendix D of This Amended Trust Deed.

**“Minimum Coverage Ratio”** – as defined in section 1.2 of Appendix D to This Amended Trust Deed.

**“Financial Debt”** – a debt that is directed towards a financial creditor of the Company or subsidiary, including guarantees granted and/or which the Company and/or a subsidiary shall grant, excluding:

- (i) Guarantees and/or undertakings granted in relation with the costs of completion and the performance the project's construction or development of the real estate asset (cost overrun guarantees); or
- (ii) Guarantees for ongoing needs in a cumulative scope which shall not exceed at any point in time EUR 200 thousand; or
- (iii) A loan granted directly to the Company by its shareholders and provided that (a) the interest therefor is not higher than that of the Notes; and (b) after the passing

of six (6) months from the provision date of the loan (if not repaid by then) this loan shall become a subordinated debt; (c) it would not be possible to call for the immediate payment of this loan or to demand the liquidation of the Company with respect thereto; or

- (iv) Where the financial creditor approved in writing that the said debt shall be an inferior debt.

**“New Financial Debt Not For the Financing of the Asset”** – as defined in section 4.3 of This Trust Deed.

**“Subordinated Debt”** – a debt that will not be repaid before the full repayment of the Company’s undertakings towards the Holders of Notes, and shall constitute a subordinated debt during liquidation;

**“LTC Ratio”** – the ratio between the credit sum proposed for the purpose of financing the relevant project and between the cost of that project as of the date of taking the credit (“Loan to Cost”). In this regard, “cost of the project” – the cost of constructing the project, including all of the construction, planning and development costs and the cost of the land.

**“Subsidiary”** – any corporation, limited liability company, partnership, joint initiative, joint stock company, or other entity in which the Company holds, directly or indirectly, at least 50% of the equity or rights (as applicable) or an entity controlled by the Company, directly or indirectly; **“Control”** – as defined by Law.

**“The Group”** – the Company and its subsidiaries (as this term is defined above);

**“Freeze Date of the Payments”** – November 18, 2013, the date on which the Company received a provisional order to freeze payments by the authorized court in Holland according to the Dutch Law;

**“The Total Deferred Debt of the Three Series”** – meaning: (i) the Deferred Debt Balance for the Notes (Series A); with the addition of (ii) the Deferred Debt Balance for the Notes (Series B); and the addition of (iii) the Deferred Debt Balance for the Notes in Poland. **The Total Deferred Debt of the Three Series** amounts as of December 31, 2013 to a total of NIS 867,024,773;

**“The Deferred Debt Balance Ratio”** -the ratio between the Deferred Debt Balance for each of the Three Series and between the Total Deferred Debt of the Three Series, based on which an obligatory early repayment will be divided following an exercise event as stated in Section 7a below, which is as follows: 21.23% of the Notes (Series A), 70.44% for the Notes (Series B) and 8.33% for the Notes in Poland. It is clarified that in the case where one of the series is repaid in full before the other series are repaid, then as of the same date and thereafter, obligatory early repayment following an exercise event under Section 7a below shall be divided between the remaining series, pro rata based on the ratio stated above.

**For the purpose of the example alone of a calculation of “Deferred Debt Balance Ratio”:** (a) In the event that an “obligatory early repayment due to an exercise event”

exists according to which the Company shall pay, pursuant to the statements of section 7a2, a principal sum in the amount of NIS 30 (after the payment of interest), then for the Notes (Series A) 21.23% will be paid from the payment (NIS 6.369), about 70.44% of the payment (NIS 21.132) will be paid for the Notes (Series B), and about 8.33% from the payment (NIS 2.499) will be paid for the Notes in Poland; (b) pursuant to the date on which the “obligatory early repayment due to an exercise event” occurs, according to which the Company must again pay in accordance with the statements of section 7a2, if the principal payment for the distribution (after the interest payment) shall amount to NIS 10, then 21.23% of which shall be paid to the Notes (Series A), 70.44% of it shall be paid to the Notes (Series B) and 8.33% of it shall be paid to the Noteholders in Poland; (c) it is clarified that if on the relevant examination date the entire debt has been repaid for a certain series of Notes, the part of that series of Notes which was repaid shall be zero, and for example, if in the event denoted above in subsection “(B)” the full debt for the Notes in Poland shall be repaid, then the payment of the “obligatory early repayment due to an exercise event” for the principal payment shall be split for between the Notes (Series A) (about 23.16% of the payment) and between the Notes (Series B) (about 76.84% of the payment).

**“The Allocated Shares”** – as defined in section 4a below.

**“The Additional Notes”** – as defined in Section 4a below.

**“The Allocation Date”** – as defined in Section 4a below.

**“The Trust Account”** – an account which shall be opened by the Trustee and operated in its name at the Bank of Israel, in trust, for the benefit of the Holders of Notes and which shall be pledged for the benefit of the Trustee for the Holders of Notes (Series B) in a fixed and floating single first degree pledge without any limit of sum, with a text to the satisfaction of the Trustee.

**“The Nominee Company”** – the Nominee Company of Bank Leumi Israel Ltd.

**“Trading Day”** – the day on which trading occurs in the Tel Aviv Stock Exchange.

1.7. It shall be hereby clarified that the Holders of Notes affirm if the entry into force of this Trust Deed requires the approval of a Rating Company, that they hereby waive this requirement.

1.8. For This Trust Deed, the following Appendices are attached:

| <u><b>Appendix</b></u>     | <b>Subject</b>                                     |
|----------------------------|--|
| <u><b>Appendix A -</b></u> | The Notes certificate and the overleaf conditions. |
| <u><b>Appendix B</b></u>   | The general assemblies of the Holders of Notes.    |
| <u><b>Appendix C</b></u>   | The Trustee's salary.                              |

**Appendix D**

“The Coverage Ratio”.

**Appendix 1.6.1**

Details regarding the manner of holding the Four Malls and the financing therefor.

**Appendix 1.6.2**

A list of all the Company’s creditors for which the Plan applies and the debt waivers therefor as of December 31, 2013.

**Appendix 1.6.3**

A list of the operations in the term between November 18, 2013 and until May 14, 2014.

Description of the real estate assets as of \_\_\_\_\_ (the signing date of This Deed).

**Appendix 1.6.4 -**

**Appendix 2.3**

The repayment schedule of the Notes (Series B).

**Appendix 4.2**

The list of real estate assets held by the Company and the subsidiaries pledged for the benefit of third parties (as of the signing date of This Deed).

**Appendix 5a**

A list of the subsidiaries as of the Effective Date.

**Appendix 5a1**

Approval of the subsidiaries.

**Appendix 5.1.34**

**Pre-ruling by the Tax Authority**

**2. The Notes**

Up to the date of this Trust Deed, the Company issued a total sum of NIS 1,431,194,196 par value Notes (Series B), registered by name, par value NIS 1 each, which according to the terms of the Original Trust Deed are called for repayment in 5 equal annual installments, on July 1 of each of the years 2011 to 2015, inclusive (the first installment was performed on July 1, 2011 and the last installment to be effected on July 1, 2015), bearing interest at a rate of 5.4% per annum, paid in semi-annual installments on July 1 and December 31 of each of the years 2008 to 2015 (the first installment was performed on July 1, 2008 and the last installment to be effected on July 1, 2015), linked (principal and interest) to the Consumer Price Index, all pursuant to the terms set forth in the Note attached as Appendix A to the Original Trust Deed. As of the date of this Trust Deed, the Company performed three (3) repayments of the Principal payments, on July 1, of each of 2011, 2012 and 2013 in a total sum of NIS 891,264,848 par value, Notes (Series B).

**Commencing on the Effective Date and thereafter, the terms of the Notes (Series A) will be amended and shall be as detailed below:**



## 2.1. **The Principal**

- 2.1.1. The Unpaid Principal Balance of the Notes (Series B) shall be called for repayment in two (2) equal payments (each payment shall be 50% of the said balance) to be paid on December 31, 2018 and December 31, 2019 (with the first payment being performed on December 31, 2018 and the final payment being performed on December 31, 2019).
- 2.1.2. Notwithstanding Section 2.1.1 above, in the event where the Company did not pay, during the first two years commencing on the Effective Date or by December 1, 2016 (whichever is earlier), the Principal of the Notes for the Three Series' in a total amount of at least NIS 434,000,000 (four hundred and thirty four million)<sup>1</sup> excluding linkage differentials and including repayment of principal of Notes (Series B) in a total amount of at least NIS 305,000,000 (excluding linkage differentials), then forced early repayment shall be performed of the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series B) such that it shall be repayable in two (2) equal payments (each one in a sum of one half (50%) of the Unpaid Principal Balance as shall remain) to be paid on December 31, 2017 and December 31, 2018 (with the first payment being performed on December 31, 2017 and the final payment being paid on December 31, 2018). No later than after 7 business days following the end of two years from the Effective Date or by December 1, 2016 (whichever is earlier), the Company shall publish an immediate report in this matter whether the Principal payment dates have been advanced or otherwise.

## 2.2. **The Interest**

- 2.2.1. The Unpaid Debt Balance of the Notes (Series B) shall bear interest from January 1, 2014 and thereafter at a rate of 6.9% annually.
- 2.2.2. The interest payments for the Unpaid Principal Balance of the Notes (Series A), starting from the Effective Date until the Final Repayment Date, shall be performed as follows:
- 2.2.2.1. **The First Interest Payment** – on the First Interest Payment date, which shall occur after 12 days transpires from the Effective Date for the payment of the first interest, or on another date which shall be written by the Stock Exchange, in accordance with its provisions (hereinafter: the “**First Interest Payment Date**”) the Company shall pay interest to the Holders of Notes in the three series for a term commencing on January 1, 2014 and ending on the day before the First Interest Payment Date (the “**First Interest Term**”), according to the higher of:
- (i) A total sum of EUR 11.6 million, whereas from this payment, a total equal to EUR 8.17 million, shall be paid to the Holders of Notes (Series B); or

---

<sup>1</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the shekel on the repayment date.

- (ii) An interest sum which was accrued and not paid for the Unpaid Principal Balance of the Three Series (according to their conditions), whereas from this sum the Holders of Notes (Series B) shall be paid interest for the Unpaid Principal Balance which has accrued and not been paid for the First Interest Term based on interest at a rate of 6.9% per year (which shall be calculated based on the number of days included during the First Interest Period based on 365 days per year)..

In the event where the first interest payment is performed pursuant to Subsection (i) above – the difference between the total interest to which the Holders of Notes (Series B) are entitled according to Subsection (i) above and between Section (ii) shall be hereinafter referred to as: the “**Additional Sum**”).

The First Interest Payment shall be paid to each series of notes based on the currency with which it was issued, while the conversion rate from euro to the relevant currency (in the event of a payment according to the alternative as stated in Subsection (i) above), will be based on the representative rate determined on the trading day prior to the Effective Date. At least four business days before the Effective Date for the first interest payment the Company will publish the exact interest sum and the interest rate for the First Interest Term.

Similarly, in the event of one or more Exercise Events (as defined in Section 7a2 below), during the term between May 15, 2014 and until the Effective Date, for which early repayment shall be performed for the debt of the Notes (as stated in Section 7a.2), then on the first interest payment date, the early repayment shall be performed as stated.

“**The Effective Date for the First Interest Payment**” – the first trading day after the allocation date as defined in section 4a below.

The sum paid to the Holders of Notes (Series B) as stated on the first interest payment date shall be deposited by the Company before the Effective Date to the Trustee in the Trust Account (as defined in Section 1.6 above) or with the Nominee Company for the purpose of the performance of the First Interest Payment on time and the above deposit shall be considered as full and final payment of the first interest payment according to this Section 2.2.2.1, commencing on the interest payment date.

- 2.2.2.2. **The Second Interest Payment** – the interest for the Unpaid Principal Balance accrued for the period commencing on the First Interest Payment Date and ending on December 31, 2014, after the deduction of the Additional Sum (as defined in Section 2.2.2.1 above, as long as the first interest payment was performed in accordance with Section 2.2.2.1(i)

above), to be paid on December 31, 2014. No later than the passing of 5 Trading Days from the beginning of the second interest term, the Company shall publish the interest rate for this interest term, according to an interest rate of 6.9% annually (which shall be calculated according to the number of days in the Second Interest Term, based on 365 days per year).

- 2.2.2.3. **The remaining interest payments** – after the payment of the First Interest Payment and the Second Interest Payment, the interest shall be paid for the Unpaid Principal Balance in biannual payments on July 1<sup>st</sup> and December 31<sup>st</sup> of each of the years between 2015 and 2019 , each payment for the interest accrued in the six months ending on the date preceding each payment date as stated (with the first payment of these payments being performed on July 1, 2015 and the final payment on December 31, 2019), unless the repayment dates of the Principal payments shall be advanced, as detailed in section 2.1.2 above, and in such an event the biannual interest payments shall be paid on July 1<sup>st</sup> and December 31<sup>st</sup> of each of the years between 2015 and 2018 (with the First Interest Payment of these payments being performed on July 1, 2015 and the final payments being performed on December 31, 2018).

The balance of unpaid Principal and interest are linked to the Consumer Price Index, all according to the conditions as detailed in the Note attached in Appendix A to the Trust Deed.

- 2.3. Attached as **Appendix 2.3** to this Deed, the repayment schedule of the Principal and interest payments for the Notes (Series B), commencing on the Effective Date until the Final Repayment Date (meaning, until December 31, 2019, unless the repayment dates will be advanced as detailed in section 2.1.2. above, or early withdrawals will be performed, as stated in section 7a below). In any event when during a term where notes will be in circulation and until the final repayment a change will occur to the repayment schedule of the Notes (Series B) for the early repayment of a portion of the Unpaid Principal Balance pursuant to the provisions of this Deed, the Company shall provide the Trustee and shall publish an updated repayment schedule, no later than after 10 business days after the occurrence of the change and no later than 4 business days from the Effective Date for the next payment based on the updated payment schedule.
- 2.4. **Non-Increase of the Series** – the Company shall not be entitled to issue additional Notes (Series B).
- 2.5. **Non-Increase of the series of Notes (Series A) and the Series of Notes in Poland** – the Company may not issue additional Notes (Series A) or additional notes from the Poland Notes series.
- 2.6. **Non-Change of terms of the Notes (Series A) and/or (Series B) and/or in Poland** – the Company may not change the terms of the Notes (Series A) and/or (Series B) and/or in Poland (excluding technical changes), unless it receives (in addition to the approval

required under the terms of the Notes and/or under any law) the approval of the Notes (Series B) as well, in an ordinary resolution.

- 2.7. Issuance of additional securities – pursuant to the provisions of this Trust Deed and specifically the provisions of section 4 below (restrictions to taking credit and creating pledges) the Company reserves the right to issue, at any time, without approval of the Trustee and/or the Holders of Notes, other Notes or Series Notes or other securities of any nature or type whatsoever, at such terms as the Company shall find fit, all pursuant to the provisions of this Trust Deed.

**The Notes (Series B), and the Offered Shares may not be offered, sold, transferred or disposed of in the Netherlands, as part of the preliminary distribution thereof or at any other time, either directly and/or indirectly, excluding to qualified investors as defined in article 1:1 of the Dutch Act on the financial supervision, including, but without prejudice to that which is set forth above, banks, brokers, dealers and institutional investors holding a license or which supervise in another matter operation in the financial markets or entities whose sole purpose is the investment in securities..**

### **3. Acquisition Of Notes On The Part Of The Company And A Subsidiary**

- 3.1 Subject to the provisions of this Trust Deed, and without derogating from the Company's obligation to perform early repayment pursuant to the provisions of this Trust Deed, the Company reserves the right to acquire, at any time, Notes of the Series Notes at any price it finds fit, without prejudice to the duty to settle the Notes held by others apart from the Company, and provided that : (A) the purchase as stated (if performed) will be by manner of: (i) purchase offer; or (ii) within purchases during trade in the Stock Exchange in non-adjusted transactions – subject to the provisions of any law, the Company shall publish, at least one trading day prior to the performance of the purchase, an immediate report of its intent to perform the purchase of notes during trade in the Stock Exchange. The notice shall include a description of the maximal financial scope that the Company intends to purchase; (B) the purchase of notes as stated shall be performed equally between the three series, pro rata between the series while the amount designated for the purchase of notes as stated shall be divided between the three series pursuant to the ratio of the Unpaid Principal Balance of the Three Series, as it may be at the time, and the price at which the Company shall offer to purchase notes of any series shall be based on the ratio of the Series A and Series B Notes, with the same deviation rate from the closing price of the notes of the same series on the trading day preceding the publication date of the immediate report of the intent to perform the purchase or the publication date of the purchase offer, as applicable, and regarding the Poland Notes, at the same deviation rate to the above rate, but in relation to the par value of the Poland Notes. The provisions of this section 3.1 shall also apply to purchases of Notes performed by a subsidiary of the Company, mutatis mutandis.
- 3.2 The Notes to be acquired by the Company shall be cancelled, and shall also be erased from the trading on the Stock Exchange and the Company shall not be entitled to reissue them.

3.3 The Company's subsidiary, a controlling shareholder of the Company (directly and/or indirectly), a relative thereof, corporation under the control of one of them or a corporation under the control of the Company (all jointly hereinafter: a "**Related Holder**"), may acquire and/or sell Notes of the Series Notes, from time to time, pursuant to any law, including but without derogating from the above, the Dutch Laws regarding market abuse, either on the Stock Exchange or off-market. The Notes to be held, as aforesaid, by a Related Holder, will be deemed as an asset of the Related Holder, they will not be delisted from trading on the Stock Exchange, and will be transferable similar to the other Series B Notes. Notes which are held by a Related Holder as stated will not be counted for the purpose of determining the existence of a quorum at general meetings of Holders of Notes under this Trust Deed, and the Notes held by the Related Holder will not confer on it voting rights at such general meetings, so long as the Notes are held by the Related Holder.

3.4 Nothing in the foregoing in this section 3 above, *per se*, shall bind the Company and/or the Company's Related Holder and/or the Holders of Notes, to acquire Notes or sell the Notes in their possession.

#### **4. Company's Undertakings**

4.1. The Company hereby undertakes to pay, on the designated dates, the principal, interest and Interest Increment and linkage differentials (including arrears interest, if any, pursuant to the provisions of section 6 of the terms overleaf of the Note) payable under the terms of the Note and to comply with all the other terms and obligations imposed on it pursuant to the terms of the Note and hereunder. Where the designated date for payment of the Series B Notes, or the designated date for any interest installment, occurs on any day other than a business day, the payment date or the date of such installment shall be postponed to the business day immediately subsequent thereto and no interest shall be paid for such delay.

##### **4.2. Undertaking Not to Create Pledges (Negative Pledge)**

The Company undertakes (and the subsidiaries undertaking through signature, as stated in section 5a below), without prejudice to the other provisions of this section 4 and section 7a below, and additionally, including with regard to the provisions of section 4.6 below (maintaining a minimal cash balance), that as of the Effective Date and until the Final Repayment Date, it shall not create a pledge, charge, assign by way of pledge or provide as another security of any kind or rank or as another guarantee (jointly: a "**Pledge**"), the real estate assets held thereby directly or indirectly.

Notwithstanding the above, the Company and the subsidiaries may pledge real estate assets held thereby in the following cases:

##### **4.2.1. A pledge registered by a subsidiary**

4.2.1.1. A pledge registered for taking new financial debt which is intended solely for the purposes of a purchase and/or investment and development of a real estate asset pledged by the same subsidiary (subject to the provisions of section 4.3 below), and the said pledge will solely insure the new financial debt taken

for the purchase of the same asset or development, as applicable; notwithstanding the above, subsidiaries may register a pledge on land in favor of an investment and development of a real estate asset under Section 4.3.1 below (and not for the purchase of a new asset), held by the Company and/or its other subsidiaries (hereinafter: a “**Cross Pledge**”), provided that the total Cross Pledges which are provided commencing on the payment freeze date, as they may be at any point in time thereafter, apply with respect to land with an aggregate value of the Group generally that shall not exceed EUR 35 million (based on the values of the land in the Company’s books) (the “**Sum of Cross Pledges**”), however, in the framework of the Sum of Cross Pledges, the lands whose pledges are registered before the payment freeze date shall not be included (including if they were reregistered thereafter in the framework of the financial debt circulation).

4.2.1.2. The new financial debt involves the replacement of an existing financial debt with new financial debt – “refinancing”, regarding the pledged asset before taking the new financial debt including increasing the amount of credit for the same asset (the provisions of section 7a2 below shall apply to the part of the increase credit amount).

4.2.1.3. A pledge recorded with respect to the holdings of a subsidiary in a corporation under its control, which ensures a debt which was taken by the same corporation, pursuant to the provisions of subsection 4.2.1.1 above.

4.2.1.4. A pledge recorded in order to secure taking a new financial debt for purposes other than the purchase and/or investment and development of the pledged real estate asset, subject to at least 75% of the net cash flow arising from the new financial debt being uses for the performance of early repayment pursuant to the provisions of section 7a below.

#### 4.2.2. Pledge recorded by the Company

A pledge recorded regarding the Company’s holdings in a subsidiary, which ensures a debt which was taken by the same subsidiary and/or corporations under its control, pursuant to the provisions of subsection 4.2.1.1 above.

As of the signature date of this Trust Deed, the list of real estate assets held by the Company and the subsidiaries, directly and indirectly, pledged in favor of third parties, is as set forth in **Appendix 4.2** of this Trust Deed.

#### 4.3. Limitations Regarding Taking Financial Debt

As stated in section 4.2 above, the Company hereby undertakes (as do the subsidiaries with their signatures as stated in section 5a below) that as of the Effective Date and until the Final Repayment Date it shall not place a new financial debt (including by way of changing an existing financial debt of the Company to a new financial debt – “refinancing”), other than upon the occurrence of one of the following:

- 4.3.1. The new financial debt is designed to invest funds in the development of real estate assets and is held by the Company and/or its subsidiaries, provided that: (a) the investment shall be performed based on an LTC ratio which shall not be less than 50% (in the event of entering, directly or indirectly, an existing project as stated, a partner, who is entitled to consideration in cash or cash equivalents (excluding against offsetting debt) at least for 20% of the rights in the project, directly or indirectly, then the LTC ratio will be reduced for the sale project to a ratio which is no less than 40%); and (b) the debt is taken by the relevant company which owns the asset or another company of the Group as stated in section 4.2.1.1 above and (c) this being subject to compliance with the requirement of the minimal balance in the cash fund as detailed in Section 4.7 below; or
- 4.3.2. The new financial debt taken by the relevant company is designed for the purchase of new real estate assets by the relevant company, subject to compliance with the minimal cash fund balance requirement as set forth in section 4.7 below; or
- 4.3.3. At least 75% of the net cash flow arising from the new financial debt shall serve for the purpose of early repayment of the three series, pursuant to the provisions of section 7a below. It shall be clarified, for the avoidance of any doubt, that the Company and/or the subsidiaries may perform refinancing, even if as a result no net cash flow is generated.

Notwithstanding all of the provisions of this section 4.3, in the case of the performance of the Additional Capital Injection, the provisions of this section 4.3 above shall not apply to investments with an aggregate amount up to the Additional Capital Injection amount.

In the case of the placement of a new financial debt by a subsidiary, the provisions of section 7a.2 below shall apply in connection with the transfer of net cash flows from the subsidiary to the Company for the purpose of early repayment of the Notes at the subject of the said section.

The Company warrants, in connection with sections 4.2 and 4.3 above, that as of the stay date of the payments and until the Effective Date, the Company and/or a subsidiary thereof have not performed any action which is not permitted under sections 4.2 and 4.3 above.

#### 4.4. Distribution

- 4.4.1. The Company shall be entitled to distribute dividends to its shareholders and/or any other distribution any the applicable Dutch law (including buyback of the Company's shares) (hereinafter in this section: a "**Distribution**") only pursuant to the Company's compliance with the following cumulative conditions:
- 4.4.1.1. At least 75% of the Unpaid Principal Balance of the Three Series (as defined in section 1.6 above), as shall be on the Effective Date, shall be repaid by that same date. For the purpose of this examination, the repayment of Notes sold by the subsidiary of the Company after the Effective Date shall not be considered repaid Notes.

4.4.1.2. The Coverage Ratio (as defined in section 1.6 of this Trust Deed) on the basis of the Company's most recent consolidated financial statements (audited or reviewed, as applicable) on the approval date of the distribution shall be (with the assumption of the execution of the distribution) at least 150%.

4.4.2. Notwithstanding the statements of section 4.4.1. above, the Company shall be entitled to perform a distribution of dividends to its shareholders without the compliance with the terms in section 4.4.1 above, provided that the said distribution was approved in an assembly of the Creditors of the Plan in a majority of at least 67% of the remaining debt held by the voting creditors in the vote of the creditors' assembly, pursuant to the provisions of section 38 of Appendix B to this Deed below.

4.4.3. Notwithstanding the statements in this section 4.4, in the event where an Additional Capital Injection shall be performed, the Company shall be entitled, after the passing of at least one year from the date of the Additional Capital Injection, to distribute dividends to its shareholders at one time or through a number of distributions, in an equal cumulative sum up to half (up to 50%) of the Additional Capital Injection's sum, all pursuant to the provisions of the law.

In the case of a distribution under section 4.4 above, the Company shall include in its first financial statements which are published after a distribution as stated, reference to the compliance of the said distribution with the provisions of this section 4.4 (as applicable).

#### 4.5. Expenses of the Company

The Company shall act to the best of its ability in order for the scope of general and management expenses of the Company in relation to the scope of the Company's current operations, shall not exceed an annual sum of EUR 7.5 million.

4.6. The Company hereby undertakes (and the subsidiaries undertake through their signatures as stated in section 5a below) that if the Coverage Ratio decreased lower than the Minimal Coverage Ratio, then during the term, the beginning of which commenced on the examination date of the Coverage Ratio where the decrease was first created from the Minimal Coverage Ratio and as long as the Coverage Ratio did not return to the rate of the Minimal Coverage Ratio, the Company and each of the subsidiaries of the Company shall not perform any of the following: (a) sale, directly or indirectly, of a real estate asset (any, in their ownership, however, the above shall apply, and shall not apply in relation to the completion of the sale of assets and rights for which the Company engaged in an obligatory engagement prior to the said examination date); or (b) an investment in a new real estate property; or (c) a financial investment in projects existing in the Company or a subsidiary on the said examination date, at a rate exceeding 20% of the construction cost of the said project (as approved by the lending bank of the projects), and pursuant to its compliance with the LTC ratio, as detailed in section 4.3.1 above.



- 4.7. The Company hereby undertakes that commencing on the Effective Date and until the Final Repayment Date, the execution of cash injections for investments in existing or new real estate properties, including for the purpose of development or purchase, shall be performed pursuant to the fact that the cash and cash equivalent balance (which may include in the consolidated financial statements of the Company in the following sections: cash and cash equivalents as well as short-term deposits, financial assets held for trade and long-term deposits (hereinafter jointly: the “**Additional Cash Equivalents**”) and provided that the Additional Cash Equivalents may be exercised into cash immediately and without limitation in the Company and subsidiaries) shall include, on the execution date of the injection, monies for these investments in a sum equal at least to: (i) the general and management expenses in the required scope, at the estimate of the Company’s management, for a period of 6 months ahead (and in the event that prior thereto the Additional Capital Injection was performed – 3 months ahead) (the “**Protection Period**”); with the addition of (ii) interest expenses for the Notes (Series A), Notes (Series B) and Notes in Poland for the Protection Period); and less (iii) the sums of receipts to be received by the Company and/or its Subsidiaries for transactions signed by the Company and/or its Subsidiaries and for which closing was performed and, according to the estimate of the Company’s management, there is a high probability to receive them during the Protection Period.

After the Company shall repay the principal of the Notes for the Three Series in the total sum of at least NIS 434,000,000, not including the linkage differentials (as long as the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate for the foreign currency against the shekel on the repayment date) and including a repayment of the Principal of the Notes (Series B) in a total sum of at least NIS 305,000,000 (not including the linkage differentials), then the reserve sum shall be decreased, as calculated above, by 50%.

- 4.8. The Company undertakes to publish its annual reviewed consolidated financial statements to the public, no later than the passing of three (3) calendar months from the end of the calendar year, and, beyond the letter of the law, the Company undertakes that during the period commencing on the Effective Date and ending on the Final Repayment Date it shall publish its reviewed consolidated financial statements on a quarterly basis, no later than after two months from the end of each of the first three calendar quarters of each year. The Company shall include, within the quarterly and annual financial statements, a detailed report regarding its compliance with the undertakings in sections 4.1 through 4.7 above (inclusive) as sections 4b, and the performance of early repayments under the provisions of section 7a.2 below.

4.9. Delivery of Approvals to Trustee

No later than 14 days after the performance of any action set forth in this section 4 above and 4b below, whether by the Company or by the Company’s subsidiaries (whether the creation of pledges, taking financial debt including by way of refinancing, performance of a distribution and the like) for which the net cash flow generated therefrom exceeds EUR two (2) million, the Company shall provide the Trustee with a signed confirmation by the CEO of the Company and the senior officer

in the financial department of the Company regarding the compliance of the Company or the relevant subsidiary (as applicable) with the provisions set forth in this section 4 above and 4b below with regard to the relevant action, plus calculations to the satisfaction of the Trustee, if required. The Trustee shall rely on the Company's approval and shall not be required to perform an additional investigation on its part.

Regarding liabilities attributed to the Company and/or the subsidiaries included in this Deed and the appendices hereto, it shall be clarified that the Trustee does not have the ability to supervise and/or ensure and/or oversee the manner of the fulfillment of undertakings by the subsidiaries, and shall rely on the confirmations provided thereto by the Company and the Company's reports in its financial statements as described in this section, without being able to perform independent examinations on its part.

4.10. The Company further undertakes (as do the subsidiaries by signing as stated in section 5a below) that as of the commencement date and until the Effective Date, and as of the Effective Date and until the Final Repayment Date, no action is performed which is not permitted under the provisions of this Trust Deed, and no action shall be performed which is not permitted under this Trust Deed.

4a. **The Allocation of Company Shares and Notes to Note Holders**

Pursuant to this Trust Deed becoming valid, whoever is a Holder of Notes (Series B) on the Effective Date shall be entitled, each according to their relative part (pro rata) in the ratio to all of the Holders of Notes (Series B), for the allocation of shares and notes as follows:

(1) Allocation of shares

In consideration for a payment to the Company of EUR 0.01 per share (based on the euro/shekel rate prior to the allocation), all of the holders of Notes (Series B) (with the exception of the subsidiary for the Notes held thereby), will be allocated a total amount of shares of the Company, representing (after the allocation of the additional share as detailed below and the additional series' as well, and for the removal of doubt event after the issue of the rights), 9.2197% of the issued and paid-up capital and from the voting rights in the Company (the "**Allocated Shares**") as well as the additional amount of shares in the Company which shall be allocated to the Trustee in trust for the Holders of Notes, which shall be calculated as a result of the distribution of (a) a number of shares equal to 1% of the sum of the shares allocated assuming full compliance for the issuance of the rights in the (b) price per share in the issue of the rights less EUR 0.01 (hereinafter: the "**Additional Shares**"). The "issue of rights" means the issue through which the Capital Injection shall be performed. At least four business days before the Effective Date, the Company shall publish an immediate report regarding to the total shares actually allocated based on the calculation above.

The Allocated Shares and the Additional Shares shall be equal in their rights to the rights of the Company shares which shall exist at that time in the Company.

A Holder of Notes shall not be entitled to the allocation of fractional shares and the amount of shares to which any Holder shall be entitled as stated, shall be rounded

down to the closest integer. In the event that as a result of the issuance, shares are created which are not actually issued (such as share fragments), then they shall be annulled by the Company.

(2) Allocation of Notes

A total amount of additional Notes (Series B), registered by name, par value NIS 1 each, in to the sum of the Deferred Interest Amount for the Notes (Series B) (as defined in section 1.6 above) which is accrued and added to the Principal of Notes (Series B) as of January 1, 2014, at no consideration. For the purpose of calculating the total quantity of the Additional Notes (Series B), the total linkage differentials applicable to the Notes as of December 31, 2013 were taken in to account. Therefore, as a result of the said allocation, the Principal of Notes (Series A) shall increase in a total of NIS 13,727,951 par value Notes (Series B) (the “**Additional Notes**”).

In addition to the Additional Notes, the Holders of the Notes (Series A) shall be allocated notes from Series A, based on the same calculation method, with the necessary adjustments. In relation to the Holders of Notes in Poland, the Deferred Interest for the Notes shall be dealt with in the manner as stated in the definition of the Deferred Interest for the Notes in Poland in Section 1.6 above, and in accordance with the principals detailed in this Section 4a(2), mutatis mutandis.

The terms of the Additional Notes (Series B) shall be identical to the terms of the Notes (Series B) in circulation which are issued prior to the date of this Deed. The Additional Notes (Series B) which are allocated as stated, shall be discounted as of the allocation date and are in effect as of January 1, 2014, one series for all intents and purposes together with Notes (Series B) in circulation. It is clarified that the holders of the Notes entitled to the Additional Notes as stated in this section shall not be entitled to interest and/or principal payments for the Additional Notes for which the Effective Date for payment occurs before the issuance date of the Additional Notes. A Note Holder shall not be entitled to an allocation of fragments of Notes (Series B) and the amount of Notes that each Holder is entitled to shall be rounded downward to the nearest full number. If as a result of the allocation, Notes are created which are not actually issued (as share fragments), they shall be cancelled by the Company.

The allocation of the Allocated Shares, Additional Notes and the Additional Notes shall be performed by the Company shortly after the Effective Date, and on a date which is coordinated with the Tel Aviv Stock Exchange (the “**Allocation Date**”).

4b. **Exercise of Assets**

4b(1) Pursuant to the limitations set forth in this Trust Deed, the Company and/or any of its Subsidiaries shall be entitled, from time to time, to sell, lease, assign, grant or transfer in any other way, its assets, rights, property or any part thereof (“**Disposition**”), without requiring the receipt of the Trustee’s agreement or the agreement of the Holders of Notes.

4b(2) Notwithstanding the above in section 4b(1), in relation to the Four Malls (as defined in section 1.4 above) the following provisions shall apply:

- (i) The Company and/or any of its Subsidiaries may not perform Disposition, directly or indirectly, in any of the Four Malls, or to perform refinancing in relation to any of them (hereinafter in this section: an **“Event”**), other than subject to the net cash flow from the Event in connection with the Four Malls not being less than a cumulative sum of EUR seventy (70) million.
- (ii) In the event where the Event occurred only in relation to part of the Four Malls (meaning, does not apply in relation to the Four Malls together), then the Company and/or each of its subsidiaries may perform the Event pursuant to the fact that Net Cash Flows from the Event or a Net Cash Flow from the Event with the addition of the Net Cash Flows from previous Events of any of the Four Malls (as shall be at that date) and with the addition of the surplus net value from the remaining malls (as these terms are defined below), as applicable, shall not be less than the cumulative sum of EUR seventy (70) million.

For the purpose of this section:

**“Net Surplus Value”** section– the value of the asset according to the updated valuation in the Company’s possession, less the balance of financial debts that the subsidiary holding the same asset has as of the same date.

**“Remaining Malls”** – the remaining malls from the Four Malls, not yet sold as of the date of the recent Event or in the framework thereof. It shall be clarified that in the event of the sale of part of the rights in one of the said malls (regarding which the net cash flow shall be subject to the provisions of section 7a below), then the unsold rights in the said mall shall be added to the Net Surplus Value of the Remaining Malls not yet sold, for the purpose of calculating the compliance with the cumulative sum of EUR seventy million.

#### **4c. Depositing a Cash Cushion**

On the Effective Date, the Company shall deposit with the Trustee, in the Trust Account (as defined in Section 1.6 above) , a sum of NIS twenty five thousand (25,000) in cash (hereinafter: the **“Deposited Amount”**) which shall be held in trust for the benefit of the Holders of Notes and shall serve as a cushion/advance only for the purpose of covering the Trustee’s expenses in relation with the event of the calling for immediate repayment of the Notes (Series B). On the Final Repayment Date the Trustee shall return the said deposited sum (as long as it was not utilized for its purpose) to the Company. The Deposited Amount shall constitute a deposited pledge.

### **5. Securities**

#### **5.1 The Notes are not secured by means of any lien.**

For the avoidance of doubt it is clarified that the Trustee is not obligated to examine, and de facto, the Trustee did not examine the need for the grant of securities in order

to secure the payments to the Holders of Notes. The Trustee is not asked to conduct, and the Trustee is not, in practice, conducting a financial, accounting or legal due diligence regarding the state of the Company's business. By entering into this Deed and by agreeing to perform as a trustee, the Trustee does not give an opinion, express or implied, with regard to the Company's ability to fulfill its obligations towards the Holders of Notes. The above does not derogate from the Trustee's obligations in accordance with applicable law and this Deed, including the Trustee's obligation (as far as such obligation is applicable to the trustee pursuant to any applicable law) to analyze changes in the Company as of the Effective Date and going forward, as far as they adversely affect the Company's ability to fulfill its obligations to the Holders of Notes.

- 5.2 Pursuant to the provisions of section 4 above, the Company and the subsidiaries of the Company may encumber their property, by means of any encumbrance and in any fashion whatsoever, in favor of any third party whatsoever, without having to obtain any approval from the Trustee and/or from the Holders of Notes.

5a. **Undertakings of Subsidiaries**

Until the last date for the fulfillment of the condition precedents (as defined in section 34 below), each of the subsidiaries upon the date of this Deed as described in the list attached to this Deed as **Appendix 5a**, shall sign a confirmation in the form attached as **Appendix 5a1** to this Trust Deed, whereby subject to the entry into effect of this Trust Deed, it undertakes to act pursuant to the liabilities applicable thereto under sections 4.2, 4.3, 4.6, 4b, 5.2 and 7a(2) of this Trust Deed. The Company shall provide the Trustee with all of the approvals signed by the subsidiaries (including names of those signing on behalf of each subsidiary) together with the Company's approval that all of the subsidiaries and the approvals of the subsidiaries have been signed by authorized signatories of the Companies (hereinafter: the "**Undertakings of Subsidiaries**"). It shall be clarified that the Trustee has no way to ensure that the list attached as Appendix 5a of this Deed includes all of the subsidiaries and/or that they are duly signed, and by the entities competent to bind them, and shall rely on the approval of the Company in this regard.

The Company undertakes that after the Effective Date, each new subsidiary which is established shall be required to act pursuant to the Undertakings of Subsidiaries, and approval as stated immediately following the signature shall be transferred by the Company to the Trustee.

**The Company shall confirm to the Trustee that the confirmations mentioned above were signed by the authorized signatories of each of the subsidiaries. It shall be clarified that the Company shall not be required to provide the Trustee with attorney confirmations or any other confirmation regarding the signature of the authorized signatories of the subsidiaries other than that set forth above.**

6. **Grade Of The Notes**

The Notes shall be equal, *pari passu*, *inter se*, without any preference or priority of one over the other.

7. **The Right to Immediate Repayment**

7.1 Upon the occurrence of one or more of the grounds detailed below, the Trustee, as well as the Holders of Notes shall be entitled to declare all or any part of the unsettled balance of the Notes, immediately due and payable, and the provisions of section 7.2 below shall apply, as applicable:

7.1.1 If the Notes were not repaid on time, or if the Company did not comply with another substantial undertaking granted for the benefit of the Holders of Notes.

7.1.2 If a temporary liquidator has been appointed by a court or if a court has entered a temporary liquidation order against the Company and such appointment or order is not cancelled by the end of 45 days from its commencement date, or if the Company adopts a valid resolution of the winding up thereof (other than winding up for the purpose of a merger with another company and/or a change in the Company's structure), or where a permanent liquidator has been appointed for the Company or if a final winding up order has been entered against it. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.

7.1.3 Upon the occurrence of any of the following, Holders of Notes which shall pose a risk to the rights of the Note Holders:

- (a) Holders of liens on the Company's property realize their liens on material assets of the Company.
- (b) An attachment is imposed on substantial assets of the Company, and such lien is not removed by the end of forty five (45) days from the date of the imposition thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.
- (c) An act of execution is instituted against substantial assets of the Company, and such act is not cancelled by the end of forty five (45) days from the date of the institution thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.
- (d) A receiver for material assets of the Company is appointed, and such appointment is not cancelled by the end of forty five (45) days from the commencement thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.

(e) A motion for stay of proceedings is submitted to the court against the Company under section 350 of the Companies Law, or under a corresponding section, pursuant to another law applicable to the Company, and such motion is not cancelled within forty five (45) days from the commencement date thereof. Notwithstanding the above, no remedy period at all shall apply in connection with requests and/or orders as stated at the request of the Company and/or with its consent.

“**Material Assets of the Company**” shall mean: assets, one or more, whose net asset value (book cost less the direct debt for them) exceeds 25% of the Company’s equity or 25% of the total consolidated balance sheet of the Company, whichever is lower, under the most recent consolidated financial statements published.

For the purpose of subsections (a) through (d) of section 7.1.3 above – including subsidiaries of the Company.

7.1.4 The Company shall not publish a financial statement within 30 days from the final date on which it is obligated to publish it.

7.1.5 Pursuant to the financial statements published, in which it is found that the Coverage Ratio decreased to lower than the Minimal Coverage Ratio (hereinafter: the “**First Inspection Date**”), and did not increase back to the Minimal Coverage Ratio during two consecutive inspection dates (as the term is defined in Appendix D of this Deed), after the First Inspection Date, all pursuant to the liabilities pursuant to Appendix D of this Trust Deed.

7.1.6 If a material deterioration occurred in the Company’s business as opposed to its situation on the Stay of Proceedings Date (including during the period between the Stay of Proceedings Date and the Effective Date), and a substantial suspicion exists that the Company will not be able to repay the Notes on time.

7.1.7 The Notes were erased from trade in the Stock Exchange.

7.1.8 The Company ceases the payments and/or announces its intent to cease its payments and/or there is a material concern that it shall cease the payment and/or no longer continue its business and/or intends to cease from continuing its business and/or it is reasonable that it shall cease to continue its business.

7.1.9 The Company has violated any of its undertakings as stated in sections 2.4, 2.5, 2.6, 3, 4, 4a, 4b and 7a of this Trust Deed.

7.2 Upon the occurrence of any of the events detailed in section 7.1 above and in accordance with the provisions included in these subsections, the following provisions shall apply:

7.2.1 (1) Upon the occurrence of any of the events in sections 7.1.1 through 7.1.9 (inclusive) above, the Trustee shall be obligated, and the Holders, as stated in section 2 of Appendix B to the Trust Deed, shall

be entitled to convene an assembly of Holders of Notes, which shall include a resolution regarding the calling for immediate repayment of the Unpaid Principal Balance of the Notes.

- 7.2.2 On the convening date of an assembly as stated in section 7.2.1 above, which shall not be earlier than seven days and no later than the passing of 21 days from the date of its notice (however, the Trustee is entitled to advance the convention of the assembly to at least one day after the notice date, if it reasoned that this required for the purpose of protecting the rights of the Holders; if the Trustee did so, it shall explain in a report regarding the convention of the assembly, the reasons for advancing the convention date).
- 7.2.3 The resolution of the Holders of Notes to call the Notes for immediate repayment shall be passed in an assembly of Holders in which Holders of at least 50% of the nominal value of Notes in circulation, with a majority of Holders of the remaining nominal value of Notes represented in the vote, excluding abstaining votes, or with a majority as stated for a deferred assembly of Holders in which at least 20% of the remainder of Holders took part, as stated.
- 7.2.4 Notwithstanding the statements above, the Trustee or the Holders shall only call the Notes for immediate repayment after they provided notice in writing to the Company of their intention to do so; however, the Trustee or the Holders are not obligated to provide the Company with notice as stated, if a reasonable suspicion exists that the provision of the notice will damage the possibility of calling the Notes for immediate repayment.
- 7.2.5 A copy of the notice to convene the assembly as stated, to be sent by the Trustee to the Company immediately upon the publication of the notice or publication of the invitation to the assembly in the Magna system shall constitute prior and written warning to the Company of the intention of the Trustee or the Holders to call for the immediate repayment of Notes as stated in section 7.2.4 above.
- 7.2.6 Any of the subsections in section 7.1 above determine a period in which the Company may perform an action or pass a resolution as a result of which the grounds to call for the immediate repayment were eliminated, the Trustee or Holders may call for immediate repayment as stated in this section 7, only if the term determined as stated has passed and the grounds have not been eliminated.
- 7.2.7 The Trustee shall notify the Holders of Notes of the occurrence of an event constituting grounds to call for immediate repayment after it was notified of the matter in practice. The notice as stated shall be published in accordance with the provisions of section 22 below.



7.2.8 For the avoidance of doubt, it is clarified that the right to call for immediate repayment as stated above and/or calling for immediate repayment shall not derogate from or harm any other or additional remedy available to holders of the Notes or the Trustee under the terms of the Notes and provisions of this Deed or under the law, and failure to call of the immediate repayment of the debt upon the occurrence of any of the events listed in section 7.1 above shall not constitute a waiver of the rights of Note Holders or the Trustee as stated.

7a. **Early Repayment**

7.a.1 **Early Repayment at the Initiative of the Company**

At any time until the Final Repayment Date, and all subject to the instructions of the Securities Authority and the instructions of the provisions of the Stock Exchange Bylaws and regulations thereunder, as they may be on the relevant date, the Company may (but is not required to), at its sole discretion, perform early repayment, in whole or in part, of the balance of unpaid principal of the Series B Notes and/or of the interest and linkage differentials (if any) accrued until the early repayment date, as set forth in the terms of the notes, and which is not yet repaid.

7.a.2 **Obligatory Early Repayment Following an “Exercise Event”**

- (I) Notwithstanding the provisions of section 7.a.1 above, and subject to the entry in effect of this Trust Deed, upon the occurrence of an “exercise event” (as this term is defined below), as of May 15, 2014 and until the final repayment date, as a result of which a positive net cash flow is generated (“**Net Exercise Consideration**”), the Company shall be required to perform early repayment, fully or partially, (other than by way of the purchase of Notes), of principal and interest of Notes from Three Series and linkage differentials of each of the same, in an amount determined based on one of the two alternatives set forth below (hereinafter: the “**Amount Designated for Early Repayment**”), provided that the Amount Designated for Early Repayment which accrues as a result of one or more events will be the higher EUR two (2) million (hereinafter: the “**Minimal Total**”), and in the case where the aggregate total is the lower than the Minimal Total, it shall be paid within a future early repayment after the aggregate total in the deposit plus the consideration from additional exercise events exceeds the Minimal Total of EUR 2 million and it shall be paid to the three series pursuant to the details below. Within 5 business days from the occurrence of an exercise event, the Company shall publish a report of the exercise event (provided that the Net Exercise Consideration with respect thereto exceeds the Minimal Total), and the amounts which will be received thereby for the exercise event.

The early repayment amounts of the Notes (Series B) will be credited as stated in section 7a.7 below.

**The distribution of Net Exercise Consideration amounts within the early repayment of the three series shall be performed based on the following:**

**(1) With respect to an exercise event which is not related to the Four Malls (in whole or in part) –**

- a. A total equal to 50% of the interest accrued and which is not yet paid by the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for the three series based on their terms, shall be paid from the Net Exercise Consideration (as defined above), and shall be distributed among the Three Series pro rata in accordance with the amount of accrued interest, with the addition of linkage differentials on the said interest for each of the series (in this section: the **“Interest Ratios”**), and however, the Company may decide, at its sole discretion, that the amount listed in this subsection (1)(a) or any part thereof shall not be paid from the Net Exercise Consideration but rather from its sources (including the part remaining with the Company under subsection (1)(c) below, and in such a case, this amount or part shall not be reduced (as applicable) as stated in subsection (1)(c) below; it shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was not sufficient to repay 50% of the accrued interest and has not yet been paid as of the early repayment date in practice, with the addition of linkage differentials on the interest, all for the Three Series according to their conditions, the Net Exercise Consideration shall be distributed pro rata between the Three Series in accordance with the amount of accrued interest, with the attachment of linkage differentials on the said interest, for each of the series.
- b. A total equal to the remaining 50% of the interest accrued and which is not yet paid until the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for three series based on their terms, will be paid from the independent resources of the Company (including the part remaining with the Company under subsection (1)(c) below) and will be distributed between the Three Series pro rata according to the Interest Ratios; it shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was not sufficient to repay 50% of the accrued interest and has not yet been paid by the early repayment date in practice, it shall be paid from the personal sources of the Company, as stated, the sum equal to the Net Exercise Consideration, pro rata between the series according to the Interest Ratios.

- c. The Balance of the Net Exercise Consideration, i.e. the Net Exercise Consideration (as defined above), less the amount of interest and linkage differentials on which amounts are paid as stated in subsection (1)(a) above (the “**Balance of the Net Exercise Consideration**”), if the balance is positive, shall be divided such that a total of 75% (this rate shall be subject to changes as set forth in section 7a2(III) below – the “**Payment Rate of the Principal with Early Repayment**”) from the Balance of the Net Exercise Consideration, shall be used for the repayment of the Unpaid Balance of Notes from Three Series and linkage differentials thereon, and shall be distributed among the Three Series pro rata based on the ratio of the Deferred Debt Balance, pursuant to the mechanism set forth in subsection (3) below, while the amount remaining from the Balance of the Net Exercise Consideration shall remain in the possession of the Company.

**(2) With respect to an event related to the exercise of the Four Malls (in whole or in part) –**

- a. Firstly, from the Net Exercise Consideration, interest shall be paid which has accrued and not yet been paid by the actual early repayment date, plus linkage differentials on the interest, all for three series based on their terms, and shall be distributed among the Three Series in accordance with the Interest Ratios; however, the Company may decide at its sole discretion that the total mentioned in this subsection (2)(a) or any part thereof shall not be paid from the Net Exercise Consideration, but rather from its resources including the part remaining with the Company under subsection (2)(b) below, and in such a case, this total or part thereof shall not be reduced (as applicable) as stated in subsection (2)(b) below. It shall be clarified that if the Net Exercise Consideration was not sufficient in order to repay the accrued interest and has not yet been paid as of the early repayment date in practice, with the attachment of linkage differentials on the interest, all for the Three Series based on their terms, the sum of the Net Exercise Consideration shall be distributed pro rata among the Three Series pro rata according to the Interest Ratios.
- b. The Balance of the Net Exercise Consideration, meaning the Net Exercise Consideration less the amount of interest and linkage differentials on which amounts are paid as stated in subsection (2)(a) above (the “**Balance of the Net Exercise Consideration**”), if the balance is positive, shall be divided such that a total equal to the product of the principal payment rate in

early repayment (as defined above) by the Balance of the Net Exercise Consideration - shall be used for the repayment of the Unpaid Balance of Notes from Three Series and linkage differentials thereon, and shall be distributed among the Three Series pro rata according to the ratio of the Deferred Debt Balance, pursuant to the mechanism set forth in subsection (3) below, while the amount remaining from the Balance of the Net Exercise Consideration shall remain in the possession of the Company.

- (3) It shall be clarified that with respect to the repayments of the Unpaid Principal Balance of Three Series, in the event of the repayment of the debt due to an Exercise Event, as stated above, shall be the total allocated for the repayment of the Unpaid Principal Balance of Notes (Series B) based on subsections (1)(c) or (2)(b) above, as applicable, based on the ratio of Deferred Debt Balance.

Notwithstanding all of the above, this section shall not apply to a cash flow arising from the Koregaon Project.

Early repayment shall be performed, if required, within a quarter from the date on which the amount designated for early repayment is received by the Company or accrued to the Minimal Total, as applicable, and no more than one time in each calendar quarter (all subject to the other provisions of this section 7a.2).

- (II) The Company hereby undertakes to perform any action reasonably required in order to ensure that in the case where the net cash flow is received by a subsidiary, the subsidiary shall transfer the net cash flow to the Company, and the following shall apply:
- (a) A transfer as stated shall be performed no later than 14 days from the date on which the net cash flow is received by the relevant subsidiary, unless there are legal and/or other regulatory limitations which are not under the control of the Company or a relevant subsidiary, which do not permit a transfer within the said period of time, and in such a case, the Company shall act to the best of its ability in order to remove the limitation and transfer the amount thereto on the first date on which the limitation as stated is removed.
- (b) During the term between the receipt of the net cash flow by the subsidiary about the transfer date thereof to the Company, no use shall be made of this amount by the Subsidiary and the amount will be deposited in solid financial deposits.
- (c) In the event that the funds are not transferred to the Company within 14 days from the date on which the net cash flow is received in the relevant subsidiary as a result of the limitations which are not under the control of the Company or the relevant subsidiary, on the date on which funds are

transferred to the Company, they shall only be used for the principal payments.

For the purpose of this section:

**“Exercise Event”** – each of the following events: (i) the Disposition of a real estate asset of the Company or a real estate asset of a subsidiary; or (ii) taking a new financial debt by the Company or a subsidiary excluding taking new financial debt for the purpose of purchase and/or investment and/or development of a real estate asset; or (iii) refinancing of a real estate asset, excluding for the purpose of an investment and/or development of a real estate asset.

**“Net Cash Flow”, “Financial Debt”, “Disposition”** – as these terms are defined in section 6.1 above.

(III) The payment rate of the principal with early repayment (as this term is defined in subsection (I)(1)(c) above will be reduced in the case that the following events occur in the aggregate:

1) The Additional Capital Injection (as defined in section 1.6 above) was performed; and (2) Partial repayment was performed of the Unpaid Principal Balance of the Three Series (as defined in section 1.6 above), as it may be on the Effective Date, whether by way of repayment under section 2 above or whether by way of early repayment of notes or repayment thereof or by way of the purchase of notes under section 3.1 above, pursuant to the rates set forth below:

| <b>% payment of the unpaid balance of the three current series (without taking into account the repayment of notes which were sold by a subsidiary of the Company after the Effective Date)</b> | <b>The Payment Rate of Principal in Early Repayment</b> |
|---|---|
| 50%   | 60%   |
| 60%   | 50%   |

7.a.3 The Company shall provide the Trustee with prior notice regarding the performance of early repayment as stated in section 7a.. The performance date of the early repayment shall be determined by the Company in coordination with the Stock Exchange and pursuant to the provisions and instruction of the Stock Exchange. The notice of the early repayment shall be published in an immediate report of the Company at least 17 days but no more than 45 days before the early repayment date, and shall describe, as relevant: (a) the amount of the total par value of the notes which shall be repaid in the early repayment, as well as the interest accrued for the said

Principal Amount until the early repayment date and the amount of the early repayment; (b) the Effective Date for entitlement to early repayment which is 12 days before the date determined for early repayment; (c) the payment date; (d) the linkage differentials (if any) for the par value and for the interest repaid as stated and (e) The partial repayment rate in terms of the unpaid balance; (f) the partial repayment rate in terms of the original series; (g) the interest rate in partial repayment on the paid part; (h) the interest rate paid in the partial repayment, calculated regarding the unpaid balance; (i) an update of the partial payment rates which remain, in terms of the original series; (j) a description of the calculation of the division of the early repayment amount between three series; and (k) the updated repayment schedule for the notes. The Company may publish the data set forth in sections a-e without linkage to the index, provided that the early repayment is actually performed subject to the linkage to the index, as set forth in the first Addendum of this Deed.

Early repayment shall not be performed for a part of the Series of Notes, if the sum of the last repayment is less than NIS 3.2 million.

The early repayment date shall not fall during the period between the Effective Date for the interest payment for the Notes and between the interest payment date in practice.

The frequencies of the early repayments shall not exceed one repayment per quarter. If an early repayment was scheduled in a quarter during which an interest payment is also determined, or the payment date for a partial repayment or the payment date for the final repayment, the earlier repayment on the date set forth for the payment, as stated, shall be performed.

In this regard – “quarter” – means each of the following terms: January – March, April – June, July – September, October – December.

The minimal scope for each early repayment shall not be less than NIS 1 million. Notwithstanding the above, the Company is entitled to perform an early repayment with a scope less than NIS 1 million, provided that the frequencies of the repayments shall not exceed one repayment per year.

Any sum that will be repaid in an early repayment by the Company shall be repaid in relation to all of the Noteholders, pro-rata according to the par value of each held Note. 7.a.4 The notes which shall be repaid within the early repayment as stated above shall be removed from trade in the Stock Exchange, cancelled and shall have no validity and effect, and shall not confer, after the performance of the early repayment, any rights.

7.a.5 Partial or complete early repayment under this section shall be performed based on the liability value of the notes redeemed upon the early repayment date, and shall not be subject to the payment of a cost, compensation or fine. For the avoidance of doubt, the early repayment as stated shall not confer any Holder of Notes which were

redeemed with partial or full early repayment as stated the right to the payment of interest and linkage differentials (if any) for the period after the early repayment date.

For the purpose of this section 7a:

“**The Liability Value**”: the amount of the unpaid balance of the par value of the notes and of the interest and the linkage differentials (if any) which have accrued until the actual early repayment date, as set forth in the terms of the notes, and which is not yet repaid.

7.a.6 The amount paid by the Company within early repayment to Holders of Notes as stated shall be paid to each Series B Noteholder, pro rata to their holdings of the Series B Notes.

7.a.7 In any case of early repayment under this section 7a, the early repayment amounts of the Series B Notes shall be credited based on the following order: (1) first for the payment of the interest accrued and which is not yet repaid on the Unpaid Principal Balance of the Series B Notes until the actual early repayment date (calculation of the interest will be performed on the basis of 365 days per year) plus linkage differentials until the same date; and only thereafter – (2) for the repayment of the Unpaid Principal Balance of Series B Notes, while crediting the amount of early repayment compared to the Unpaid Principal Balance of the Notes will take place based on the payment dates of the Unpaid Principal Balance according to the repayment order of earlier to later.

8. **Claims And Proceedings On The Part Of The Trustee**

8.1 In addition to any other provision in the Deed of Trust and as a right an independent authority, the Trustee may, at its discretion and without giving another notice, adopt all such proceedings, including legal proceedings, as it finds fit, subject to the provisions of any law, to protect the rights of the Holders of Notes and implement the provisions of the Trust Deed and it may convene a meeting of the Holders of Notes to this end. The Trustee shall be compelled to take the same actions at the demand of the meeting of the Holders of Notes, adopted by an ordinary resolution, unless under the circumstances, it does not find it just and/or reasonable to do so, and has petitioned the suitable court with a request to receive instructions on the matter on the first reasonable date.

8.2 The Trustee may, before resorting to such proceedings, convene a general meeting of the Holders of Notes, to determine with an ordinary majority the type of proceedings to be adopted to exercise their rights under this Deed and the Notes. The Trustee may further reconvene general meetings of the Holders of Notes for the purpose of receiving orders in respect of the conducting of such proceedings. In such cases, the Trustee shall act without delay and on the first practicable and reasonable date.

8.3 Subject to the provisions of this Deed, the Trustee may, but shall not be obligated to, convene a general meeting of the Holders of Notes at any time, with a view to discussing and/or receiving its instructions on any matter pertaining to this Deed,

provided that the convening of the meeting shall be performed by the Trustee in such cases without any delay, and on the first practicable and reasonable date.

- 8.4 The Trustee may, but shall not be obligated to, at its sole discretion, withhold the execution of any action on its part under this Deed, for the purpose of an application to the general meeting of the Holders of Notes and/or the court, until such time as it receives instructions from the general meeting of the Holders of Notes and/or instructions from the court on how to proceed. The application to the general meeting of the Holders of Notes and/or to the court will be effected, in such cases, without delay and on the first practicable and reasonable date.
- 8.5 To remove any doubts, it is hereby clarified, that nothing in any of the aforesaid provisions shall prejudice and/or derogate from the Trustee's right, which is hereby vested in it, to apply at any time, at its exclusive discretion, to legal instances for the purpose of obtaining any order concerning the trust affairs.

9. **Receipts Held In Trust**

All receipts collected by the Trustee, including receipts arising from proceedings instituted by it, if any, against the Company, shall be held by the Trustee in trust and it shall use same for such purposes and according to such priorities as follows:

- 9.1 First, for settlement of all reasonable expenses, payments, levies and obligations incurred by the Trustee, imposed on it, or caused in the course or in consequence of acts in implementation of the trust or otherwise, with respect to the terms of this Deed, including its fee (but without derogating from the Company's undertakings pursuant to section 18 below). Second – to pay a reimbursement to Holders who bore payments under section 23 of the Deed beyond their relative shares for the surplus parts as stated (and including interest credited for the surplus parts as stated, if any), and thereafter a payment of a reimbursement to Holders who bore payments based on their relative shares; third - to pay, to the Holders of Notes, the arrears interest due to them and subject to the linkage terms under the Notes, *pari passu* and *pro rata* to the sums payable to each of them, without preference or priority with respect to any of them, and without any preference as to the time priority of the issuance of the Notes by the Company or otherwise; fourth – to make, to the Holders of Notes, such payments on account of the Unpaid Principal Balance as are owed to them under the Notes held by them *pari passu* and subject to the linkage terms under the Notes, all whether or not the due date has come for settlement of any installment on account of the Unpaid Principal Balance as aforesaid, *pro rata* to the sums owing to them, without any preference as to the time priority of the issuance of the Notes by the Company or otherwise. The surplus, if any, shall be paid by the Trustee to the Company or its successors, as the case may be. Tax will be withheld from the payments to the Holders of Notes, to the extent such should be deducted under any law.
- 9.2 Payment of the amounts by the Trustee to Holders of Notes is subject to the rights of other creditors of the Company, if any, pursuant to the provisions of the law.



- 9.3 Tax will be withheld at source from the payments to Holders of Notes, if there is an obligation to withhold it under any law.
- 9.4 The Trustee may offset any amount that it owes the Company and/or is owed by the Holders of Notes to the Trustee (whether as a payment on account of legal fees or as a reimbursement of expenses) pursuant to the right of the Trustee to receive the amounts as stated under this Trust Deed, without requiring a resolution of the assembly of Holders of Notes and/or the consent of the Company, and provided that the Trustee has informed the Holders of Notes and the Company of offsetting as stated in the manner provided in section 24 of this Deed.
- 9.5 It shall be clarified that if the Company is required to bear any of the expenses, but fails to do so, the Trustee shall act to receive the amounts as stated from the Company, and in the event that it succeeds in receiving them, they will be held thereby in trust and uses for the purpose and based on the priorities listed in this section.

10. **Power to Demand Payment to Holders Through the Trustee**

Subject to the receipt of a regular resolution of Holders of Notes, the Trustee may instruct the Company in writing to transfer to the Trustee account, for Holders of Notes and instead of the performance of the payment thereto, part or all of the following payment (interest and/or principal), for the purpose of financing the proceedings and/or expenses and/or Trustee fees under this Deed. A transfer as stated shall be performed by the Company to the Trustee on the date determined for the following payment under this Deed (and not prior thereto). The Company may not refuse to act according to the notice of the Trustee, and the transfer as stated to the Trustee shall be considered a payment by the Company of the same amount to Holders for all intents and purposes, and the Company shall be considered to have fulfilled its liabilities towards the Holders of Notes if it has transferred the amount required by the Trustee to the account the details of which are included in the Trustee's notice, and the Trustee and Holders shall have no claim against the Company in such a case in connection with the transfer of the payment as stated in this section above. The above shall not release the Company from its obligation to bear the additional expenses and fee payments, if any, where it was required to bear them under this Deed or under the law.

11. **Power To Withhold Distribution Of Funds**

- 11.1 Notwithstanding the provisions of section 9 above, in the event that the monetary sum obtained by the Trustee and which at any time is available for distribution, as set out in such section, is less than NIS 1 million (hereinafter: the "**Minimum Sum**"), the Trustee shall not be obligated to distribute same, and it may invest such sum, in whole or in part, in such investments as are permitted hereunder and substitute such investments from time to time by other permitted investments under this Deed, all as it finds fit. Notwithstanding the foregoing, a special resolution at the meeting of the Holders of Notes may instruct the Trustee to distribute, to the Holders of Notes, any such amount, even where the cumulative sum, as aforesaid, is less than the Minimum Sum.

11.2 Where such investments, including accruals thereon, together with other funds, received by the Trustee, for the purpose of the payment thereof to the Holders of Notes, total, if at all, such amount as is sufficient to pay at least the Minimal Amount, the Trustee shall pay same to the Holders of Notes as set out in section 9 above. In the event that, within a reasonable period of time, the Trustee does not have a sufficient sum to pay at least the Minimal Amount, the Trustee must distribute the funds held by it to the Holders of Notes.

**12. Notice Of Distribution And Deposit With The Trustee**

The Trustee shall give notice to the Holders of Notes of the date and the place of effecting any installment of the installments set out in sections 9 and 11 above, in a notice to be delivered to them in the manner designated in section 24 below, not less than ten (10) days and not more than twenty (20) days in advance.

After the date designated in the notice, the Noteholder shall be entitled to interest thereon at the rate designated in the Notes, only in respect of the unsettled balance of the principal (if any), after deduction of the amount paid, or offered to be paid to them as aforesaid.

**13. Failure to Pay for a Reason Independent of the Company**

13.1 Any sum payable to a Noteholder, which has not been actually paid on the date designated for payment, for any reason beyond the Company's control, while the Company was willing to pay same, shall cease to bear interest and linkage differentials, as of the date designated for payment thereof, while the Noteholder shall be entitled only to such payments as he would have been entitled to on the date designated for payment of such installment on account of the principal, interest and linkage differentials.

13.2 The Company shall deposit, with the Trustee, the sum of the installment not paid in a timely fashion, as set out in subsection 13.1 above, not later than fifteen (15) business days as of the date designated for such installment, and shall give notice of such deposit, and such deposit shall be deemed as settlement of such installment, and, in the event of settlement of everything owing for the Note, also as redemption of the Note.

13.3 The Trustee shall invest, within the framework of trust accounts in its name and for its benefit, such funds as are transferred to it as set out in subsection 13.2 above, in such investments as are permitted to the Trustee under this Deed. In the event that the Trustee acts as aforesaid, it shall only owe, to those eligible for such amounts, the consideration received from the realization of the investments, less the expenses related to the said investment and to the management of the trust accounts, as well as the charges, and less the obligatory payment applicable to the trust account. From such funds, the Trustee shall transfer, to the Holders of Notes, the sums to which they are entitled, as soon as practicable after proof and confirmations are presented to the Trustee of their entitlement to such amounts, to the Trustee's full satisfaction, and less its reasonable expenses.

- 13.4 The Trustee shall hold such funds and shall invest them in the said manner, up to the end of one year from the final settlement date. After such date, the Trustee shall transfer, to the Company, such amounts as are set out in subsection 13.3 above, including profits arising from their investment, less its reasonable expenses, to the extent remaining in its possession on such date. The Company shall hold such amounts in trust for such Holders of Notes as are entitled to such sum, and in respect of the sums transferred to it by the Trustee, as aforesaid, the provisions of subsection 13.3 above shall apply to it, *mutatis mutandis*.

The Company shall confirm to the Trustee, in writing, the holding of the amounts and the receipt thereof on behalf of the Holders of Notes, and shall indemnify the Trustee for any claim and/or expense and/or damage of any type whatsoever incurred by it, in the wake of, and due to, the transfer of the funds as aforesaid, unless the Trustee has acted with negligence which is not exempt under section 52m of the Securities Law (hereinafter: “**Non-Exempt Negligence Under the Law**”). After the transfer of the amounts to the Company, the Trustee shall not owe the Holders of Notes of the same series any payment for the amounts held thereby as stated.

The Company shall hold such funds in trust on behalf of the Holders of Notes entitled thereto for six (6) additional years, from the date of the transfer thereof by the Trustee and will invest them in permitted transfer under the Deed, and shall not make any use thereof during this period. Funds not demanded from the Company by a Noteholder up to the lapse of seven (7) years from the date of the final settlement date, shall be transferred to the Company, and the Company shall be entitled to use the remaining funds for any purpose whatsoever.

14. **Receipt From The Holders of Notes**

- 14.1 A receipt from a Noteholder for any payment on account of the principal, the interest and the linkage differentials paid to him by the Trustee, in connection with the Note, shall serve as absolute exemption of the Trustee and the Company in connection with the very performance of the payment of the sums designated in the receipt.

- 14.2 A receipt from the Trustee as to the deposit of any installment on account of the principal, the interest and the linkage differentials with it, for the benefit of the Holders of Notes, as set out in subsection 13.3 above, shall be deemed as a receipt from the Noteholder for the purpose of the provisions of subsection 14.1 above, with respect to the exemption of the Company in connection with the performance of the payment of the sums designated in the receipt.

- 14.3 Funds distributed as aforesaid in section 13 above, shall be deemed as payment on account of the settlement of the Notes.

15. **Presentation Of A Note To The Trustee And Registration With Respect To Partial Installment**

- 15.1 The Trustee may demand of a Noteholder to present, to the Trustee, upon the payment of any interest or partial installment of principal, interest and linkage

differentials, pursuant to sections 9, 10, 11 and 12 above, the Note Certificates for which the installments are made.

- 15.2 The Trustee may register, in the Note Certificate, a note with respect to the sums paid as aforesaid and as to the date of payment thereof.
- 15.3 The Trustee may, in any special case, at its discretion, waive the presentation of a Note Certificate, after an indemnity undertaking and/or sufficient security, to its satisfaction, has been given to it, by the Noteholder, for damages liable to be caused, due to failure to register such Note, all as it finds fit.
- 15.4 Notwithstanding the aforesaid, the Trustee may, at its discretion, keep records in any other manner, with respect to such partial installments.

16. **Investment Of Funds**

All funds which the Trustee may invest under this Deed, shall be invested by it, in accounts of one of the five leading banks in Israel, in its name or to its order, in such investments as the laws of the State of Israel permit to invest trust funds therein, as it finds fit, all subject to the terms of this Trust Deed.

In the event that the Trustee does so, it shall not owe the parties entitled to the same amounts the consideration received from the exercise of the investments, less legal fees and expenses, commissions and expenses related to the said investment and the management of the trust accounts, fees and less obligatory payments applicable to the trust account, and the Trustee shall act, with the amount balance, in accordance with the provisions of sections 9 and/or 11 above, as applicable.

17. **Company's Undertakings To The Trustee**

The Company hereby undertakes to the Trustee, so long as the Notes have not been fully settled, as follows:

- 17.1 To continue to conduct its business in a regular and appropriate manner and to maintain and conduct its assets in a good and orderly condition.
- 17.2 To regularly pay all the obligatory payments and taxes applicable, if any, to its assets.
- 17.3 To maintain orderly books of account in accordance with accepted accounting principles, to maintain the books and documents used as their references, and to allow any authorized representative of the Trustee to review, at any reasonable time to be coordinated in advance with the Company, any book and/or document, as aforesaid, which the Trustee seeks to review. In this context, an authorized representative of the Trustee means a person designated by the Trustee for the purpose of such review, by means of a written notice on the part of the Trustee, to be given to the Company, prior to the review as aforesaid, and which shall also contain the Trustee's approval, whereby such designated representative is obligated, to the Trustee, to keep confidential the information disclosed to such designated representative in his capacity on behalf of the Trustee.

- 17.4 To enable the Trustee and/or any person appointed by the Trustee in writing for this purpose, to enter, with prior coordination, the offices and any place which contains its assets, at any reasonable time, in order to inspect its assets, at the reasonable discretion of the Trustee, in order to protect the Holders of Notes, provided that the Trustee has acted in order to fulfill its role in good faith.
- 17.5 The Company shall inform the Trustee and/or authorized representative thereof who can and will be an attorney and/or accountant by profession (and for which notice of appointment shall be delivered by the Trustee to the Company upon his appointment), additional information regarding the Company (including explanations, documents and calculations regarding the Company, its business or assets) which shall be approved by an officer of the Company, and shall even instruct its accountant and legal counsel to do so, at the reasonable written request of the Trustee, if in the reasonable opinion of the Trustee the information is required by the Trustee in order to implement and operate the authorities, powers and permissions of the Trustee and/or its representative under the Trust Deed, including information which may be essential and required for the inspections performed by the Trustee in order to protect the rights of Holders of Notes, provided that the Trustee acts in good faith, subject to the undertaking of confidentiality as stated in section 29.8 below.
- 17.6 To insure its assets pursuant to principles of regular business procedures, pursuant to which assets of such type are covered, and to comply with all the terms of the insurance and to present, to the Trustee, a certification of issuance of insurance policies, as aforesaid, per year.
- 17.7 To advise the Trustee in writing, immediately upon learning thereof, and not later than two (2) business days after learning of it, of the occurrence of any of the events set out in section 7.1 of this Deed and its subsections above.
- 17.8 To provide the Trustee, at its request, a repayment schedule in an active Excel file.
- 17.9 To provide the Trustee with notices regarding the purchase of Notes by the Company or by a its subsidiary, as stated in section 3 of the Deed. A report of the Company in the Magna system regarding the purchase of Notes shall be considered delivery to the Trustee.
- 17.10 To deliver to the Trustee, a copy of any report that it is compelled to submit to the London Stock Exchange, on the same date of submission thereof to the London Stock Exchange, and a copy of any document that the Company transfers to its shareholders or to the Holders of Notes and the particulars of any information that it otherwise transfers to them. A reporting of a report or document, as stated, by the Company in the Magna system shall be considered, for this purpose, as delivery to the Trustee. The Company shall further transfer, to the Trustee, additional information with respect to the Company, at the Trustee's reasonable demand, and any information transferred by the Trustee shall be maintained in confidence by the Trustee, pursuant to the provisions of section 29 below, or under an order of a court.

- 17.11 Shortly after the publication of an annual financial statement of the Company and no later than April 10 of each year, the Company shall provide the Trustee with a signed confirmation by the Company's authorized signatures that during the period from the Deed's date and/or the date of the previous confirmation provided to the Trustee, whichever is later, and until confirmation is provided, there has been no violation of this Deed on the part of the Company (including a breach of the terms of the Notes, and including with respect to the provisions of specific sections of the Deed with respect to which the Trustee requests the Company's reference in the said confirmation) and that all of the payments to Holders of Notes during the above period were paid on time, unless expressly stated otherwise, and regarding the balance of par value of the Notes in circulation.
- 17.12 To allow the Trustee to participate in meetings of the Company's shareholders (which are all held in Holland), without conferring on it a voting right. At the request of the Trustee, the Company shall provide the minutes of meetings of the Company's shareholders (which are all held outside of Israel).
- 17.13 It is hereby clarified that the Trustee will not be obligated to physically participate in meetings of the Company's shareholders outside Israel, and it may participate via phone in a meeting of shareholders as stated. It shall also be entitled to receive minutes of the meeting as stated in section 17.12 above.
- 17.14 The Company (and/or any entity on its behalf, including any officer thereof) is not entitled to receive the minutes of the discussions and conversions in part of the assemblies of Note Holders conducted without the Company or the assemblies conducted without the Company.
- 7.15 Unless expressly stated otherwise, the approvals provided by the Company to the Trustee, under this Deed, shall be signed by the Company's authorized signatories, who are officers therein.
- 17.16 In the case that the Company purchases, until the Final Repayment Date, a subsidiary (as this term is defined in this Trust Deed) (hereinafter in this section: the "**Purchased Corporation**"), the Company shall use the control power in the Purchased Corporation, in order for the Purchased Corporation to sign a letter of undertaking in the form similar to that attached as **Appendix 5a** to this Trust Deed and shall provide the Trustee with a signed copy of this approval.
18. **Additional Undertakings of the Company**
- After the Notes are called for immediate repayment, as defined in section 7 of the Deed, the Company shall perform, from time to time and at any time required by the Trustee, all of the reasonable actions in order to enable the operation of all of the authorities provided to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed, and in particular, the Company shall perform the following actions:
- 18.1 Shall declare the declarations and/or sign all of the documents and/or perform and/or cause the performance of all of the actions required and/or necessary pursuant to the Law in order to provide effect to the operation of the authorities,

powers and permissions of the Trustee and/or its representative, all as reasonably requested by the Trustee.

18.2 Will provide all notices, orders and instructions that the Trustee reasonably sees as being beneficial and requests.

19. **Other Agreements**

Subject to the provisions of the Law and the restrictions imposed on the Trustee under law, the fulfillment of its capacity as Trustee, under this Deed, or its very status as Trustee, shall not prevent the Trustee from entering into various agreements with the Company, or entering into transactions with the Company in the ordinary course of its business, provided that such engagements and/or transactions shall not cause the Trustee to lose its capacity, under section 35.E. of the Law, to serve as Trustee for the Holders of Notes.

20. **Trustee's Fee**

The Trustee's fee shall be as set out in Appendix C hereto, constituting an integral part of this Deed.

21. **Special Powers**

21.1 The Trustee may, as part of the fulfillment of the Trust affairs under this Deed, act in accordance with the opinion and/or advice of any attorney, accountant, appraiser, assessor, surveyor, mediator or other specialist (hereinafter: the "**Consultants**"), whether such opinion and/or advice has been prepared at the Trustee's request and/or by the Company, and the Trustee shall not be responsible for any loss or damage caused in consequence of any act and/or omission performed by it, on the basis of such advice or opinion, unless it is determined in a final judgment that the Trustee has acted which negligence which is not exempt under the law, or *mala fide*. The Company shall bear all of the reasonable expenses for employing the Consultants appointed.

21.2 Any such advice and/or opinion may be given, forwarded or received by means of a letter, telegram, facsimile and/or any other electronic means for transmission of information, and the Trustee shall not be responsible for any acts performed by it on the basis of any advice and/or opinion and/or information transmitted in one of the aforesaid manners, notwithstanding that same contained errors and/or was not authentic, unless the Trustee was aware of such errors or such errors could have been detected under a reasonable examination.

21.3 The Trustee shall use the trust, powers, authorizations and authorities conferred on it under this Deed, at its absolute discretion and shall not be responsible for any damage caused in consequence of an error in such discretion, unless it is determined in a final judgment that the Trustee has acted which negligence which is not exempt under the law, or *mala fide*.

22. **The Trustee's Power To Engage Agents**

The Trustee may appoint an attorney or other agent/s to act in its stead, to perform or participate in the performance of special acts to be performed with respect to the Trust and

pay a fee to any such agent, and, without limitation to the generality of the foregoing, institution of legal proceedings or representation in proceedings of the Company's merger or spin-off. The Company may object to such appointment on any reasonable ground whatsoever, including in the event that the Company proves that the agent is competing, directly and/or indirectly, with the Company's business and provided that the Company transfers to the Trustee the reasonable reasons for the above within 7 days from the receipt of the agent's appointment notice. However, the opposition of the Company to the appointment of a certain agent appointed in a meeting of holders shall not delay the beginning of employing the agent, if the delay may harm the rights of holders.

## 23. **Trustee's Indemnification**

23.1 The Company and Holders of Notes (upon the relevant effective date as stated in section 23.7 below, each of their undertaking as stated in section 23.4 below) hereby undertake to indemnify the Trustee and any officer, employee, agent of expert appointed by the Trustee under the provisions of this Trust Deed and/or under a legal resolution passed in an assembly of Holders of Notes under the provisions of this Trust Deed (hereinafter all or part thereof, jointly and/or severally: the "**Parties Entitled to Indemnification**") for:

23.1.1 A financial debt, including under a judgment (for which no stay of proceedings is provided) or under a settlement which has ended (and if the settlement relates to the Company, the Company has agreed to the settlement) the grounds of which are related to operations performed by the Parties Entitled to Indemnification or are required to perform under the provisions of this Deed and/or by law and/or an instruction of a competent authority and/or any law and/or at the request of the Holders of Notes and/or the request of the Company, all with respect to this Trust Deed. And for -

23.1.2 Fees of the Parties Entitled to Indemnification and reasonable expenses incurred and/or that will be incurred, including in the course of implementing the Trust or with respect to such acts, which, in their opinion, were required for such implementation and/or with respect to the exercise of powers and authorizations vested pursuant to this Deed, and with respect to all kinds of legal proceedings, opinions of attorneys and other specialists, negotiations, discussions, expenses, insolvency proceedings, collection proceedings, debt arrangements, transfer of the debt, revaluation, claims and demands in connection with any matter and/or matter performed and/or not performed in any manner regarding the matter in question.

All provided that:

- (1) The Parties Entitled to Indemnification do not demand indemnification in advance for a manner which is not urgent, without prejudice to their right to demand indemnification in retrospect, if such a right as stated exists;



- (2) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification acted in bad faith;
- (3) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification were negligent in a manner which is not exempt under law, as it may be from time to time;
- (4) It is not determined in a final judgment that the Parties Entitled to Indemnification acted maliciously.

The indemnification undertaking under this section 23.1 shall be referred to as: the “**Indemnification Undertaking**”).

- 23.2 It is agreed that in any event where it is decided in a final judicial judgment that the Parties Entitled to Indemnification: (1) acted in bad faith; and/or (2) were negligent in a manner which is not exempt under law; and/or (3) acted maliciously – then the Parties Entitled to Indemnification shall return the amounts of the ‘Indemnification Undertaking’, if paid thereto.
- 23.3 Without prejudice to the rights to compensation provided to the Trustee under the law and subject to the contents of this Deed and/or the requirements of the Company under this Deed, the Parties Entitled to Indemnification shall be entitled to receive indemnification from the amounts received by the Trustee regarding the liabilities that they have undertaking, regarding reasonable expenses incurred following the performance of the trusteeship or in connection with such actions, which according to their reasonable discretion must be performed and/or in connection with use of the authorities and permissions granted under this Deed, and in connection with all types of legal proceedings, legal opinions and opinions of other experts, negotiations, discussions, claims and requirements regarding any matter, made and/or omitted in any manner with respect to the above, and the Trustee may withhold the funds in its possession and pay, out of such funds, such amounts as are required for settlement of the said indemnification. All of the said amounts shall have priority over the rights of Holders of Notes and subject to the provisions of any law, provided that the Trustee acts in good faith and pursuant to the obligations imposed thereon under any law and under this Deed. For the purpose of this section, an action of the Trustee which is approved by the Company and/or by Holders of Notes shall be considered an action which is reasonably required; however, the above shall not derogate from the Company’s right to raise claims against the performance of an action as stated or limit the Company from acting to prevent it, as applicable.
- 23.4 Without prejudice to the Indemnification Undertaking in section 23.1 above, if the Trustee is required under the terms of the Trust Deed and/or law and/or an instruction of a competent authority and/or any law and/or at the request of Holders of Notes and/or the request of the Company, or in order to protect the rights of Holders of Notes to perform any action, including but not only commencing proceedings or submitting claims at the request of the Holders of Notes, as stated in

this Deed, the Trustee may refrain from taking any action as stated, until receiving, to its satisfaction, a written indemnification from the Holders of Notes or part thereof, and if the action is performed at the request of the Company – from the Company, for all liability for damages and/or expenses which may be caused to Parties Entitled to Indemnification following the performance of the same action and/or financial repayment to cover the Indemnification Obligation (a “**Financing Cushion**”) in the amount required, with first priority from the Company, and in a case where the Company does not deposit the Financing Cushion on the date on which it is required to do so by the Trustee, the Trustee shall refer to Holders of Notes with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.7 below) a request to deposit the Financing Cushion amount, each based on their relative share (as this term is defined below). In the case where the Holders of Notes do not actually deposit the entire Financing Cushion amount, the Trustee shall not be subject to the obligation to take an action or the relevant proceedings. The above shall not exempt the Trustee from taking an urgent action required to prevent material harm to the rights of the Holders of Notes.

The Trustee is authorized to determine the Interest Cushion amount and may again act to create an additional cushion as stated, from time to time, in the amount determined thereby.

It shall be clarified that this section 23 shall not add to the liabilities of the Company in this Deed.

23.5 The Indemnification Undertaking:

23.5.1 Shall apply to the Company in any event of (1) actions performed at the reasonable discretion of the Trustee and/or under any law and/or required to be performed under the terms of the Trust Deed or in order to protect the rights of Holders of Notes; and (2) actions performed and/or which are required to be performed at the request of the Company.

23.5.2 Shall apply to Holders with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.7 of the Trust Deed) in any event of (1) actions performed and/or which are required to be performed at the request of Holders of Notes (excluding actions as stated which are taken at the request of Holders to protect rights of Holders of Notes); and (2) the non-payment by the Company or the amount of the Indemnification Undertaking applicable thereto under section 23.4 of the Trust Deed (subject to provisions of section 23.7 of the Trust Deed). It shall be clarified that the payment pursuant to subsection (2) above shall not harm the obligation of the Company to bear the Indemnification Undertaking pursuant to the provisions of section 23.5.1.

23.6 In any case where: (a) the Company does not pay the amounts required to cover the Indemnification Undertaking and/or does not provide the Financing Cushion amount, as applicable; and/or (b) the Indemnification Obligation applicable to

Holders under the provisions of section 23.5.2 of the Trust Deed and/or the Holders call to deposit the Financing Cushion amount under section 23.4 of the Trust Deed, the following provisions shall apply:

The funds will be collected in the following manner:

- (1) First – the amount will be financed from the interest and/or Unpaid Principal Balance that the Company must pay the Holders of Notes after the date of the action required, and the provisions of section 11 of the Trust Deed shall apply;
- (2) Second – if in the Trustee’s opinion, the amounts deposited in the Financing Cushion are insufficient to cover the Indemnification Undertaking, the Holders with holdings on the Effective Date (as stated in section 23.6 of the Trust Deed) shall deposit, each based on the relative share (as this term is defined) with the Trustee, the amount lacking.

“Relative share” shall mean: the relative share of the Notes held by the Holder on the relevant Effective Date as stated in section 23.7 of the Trust Deed of the total par value in circulation at the time. It is clarified that a calculation of the relative share shall remain fixed, even if after the same date a change occurs to the par value of the Notes held by the Holder.

It shall be clarified that holders of the Notes who bear liability to cover expenses as stated in this section above may bear expenses as stated in this section above beyond their relative shares, and in such a case, the priority listed in section 10 of this Deed shall apply to the repayment of the amounts.

- 23.7 The Effective Date for determining the obligation of a Holder in the Indemnification Undertaking and/or the payment of the Financing Cushion shall be as follows:
- 23.7.1 In any event in which the Indemnification Undertaking and/or the Financing Cushion payment is required due to a resolution or action which is urgent and necessary in order to prevent material harm to the rights of Holders of Notes, without a prior resolution of an assembly of Holders of Notes – the Effective Date for the obligation shall be the end of the trading day of the day on which the action was taken or the resolution passed, and if the same day is not a trading day, the preceding trading day.
  - 23.7.2 In any event where the Indemnification Undertaking and/or paying of the Financing Cushion is required under a resolution of an assembly of Holders of Notes – the Effective Date for the obligation shall be the effective date for participation in the assembly (as this date is determined in the invitation notice), and shall also apply to a Holder who is not present or does not participate in the assembly.
- 23.8 If the amounts paid to the Trustee should have been paid by the Company, the receipt of the payments from the Holders shall not prevent the Trustee from acting to obtain the amounts from the Company, as described in this section 23.

- 23.9 Regarding priority of the repayment to Holders who bore payments under this section from the receipts by the Trustee, see section 10 of the Trust Deed.

**24. Notices**

- 24.1 Any notice on behalf of the Company and/or the Trustee, to the Holders of Notes, shall be given by means of publication of reports on the Magna system only. The Trustee may instruct the Company and the Company shall be required to immediately report in the Magna system on behalf of the Trustee of any report in the form as shall be transferred in writing to the Company from the Trustee. The Company may publish its comments and/or response to the said report.

Notwithstanding the above, in cases listed below only, the notice shall also be published in two widely circulated daily newspapers in the Hebrew language: 1) arrangement or settlement under section 350 of the Companies Law or under a corresponding section pursuant to another law applicable to the Company; 2) merger. A report published as stated shall be considered to have been delivered to the Noteholder upon publication thereof.

- 24.2 Copies of notices and invitations to be given by the Company to the Holders of Notes shall also be sent it to the Trustee. It shall be clarified that such notices and invitations do not include ongoing accounts by the Company to the public, insofar as, and to the extent, required.

Copies of notices and invitations to be given by the Trustee to the Holders of Notes shall also be sent by it to the Company.

- 24.3 Any notice or demand on the part of the Trustee to the Company, or on behalf of the Company to the Trustee, may be given by means of a letter to be forwarded, by registered mail, to the address set out in this Deed, or to any other address of which one party gives written notice to the other or through dispatch via email the receipt of which is confirm with a confirmation email (not automatic) by the recipient or by facsimile. Any notice or demand sent via registered mail shall be deemed to have been received, by its addressee, within three business days from the date of dispatch thereof at the post office. Any notice or demand sent via facsimile (plus telephone confirmation of receipt thereof) shall be considered to have been received one business from the date of dispatch thereof. Any notice sent via email shall be considered to have been received one business day from the delivery date thereof.

**25. Settlements and/or Changes In The Terms Of The Notes and/or Deed of Trust**

- 25.1 Subject to the provisions of the Law and the regulations enacted thereunder and unless otherwise specified in this Deed, the Trustee may, from time to time and at any time, if it is satisfied, at its discretion, that same does not amount to injury to the rights of the Holders of Notes, waive any failure to fulfill any of the terms of the Notes or the Trust Deed on the part of the Company, which do not refer to the terms of payment of the Notes, the grounds for the declaration as immediately due and payable and/or reports that the Company is to deliver to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed.

- 25.2 Subject to the provisions of the Law and the regulations enacted thereunder, and with the prior approval in a special resolution of Holders of Notes, the Trustee may, either before or after the principal of all the Notes to be issued, pursuant to the Trust Deed, becomes due, settle with the Company with respect to any right or claim of all or any of the Holders of Notes and reach any arrangement with the Company, including waiver of any of its rights or claims and/or those of all or any of the Holders of Notes, *vis-à-vis* the Company.
- 25.3 If the Trustee settles with the Company after receiving prior approval of the general assembly of Holders of Notes as stated in section 25.2 above, the Trustee shall be exempt from liability for the same action, as approved by the general assembly, provided that it is not determined in a final judicial decision that the Trustee has violated a fiduciary duty or acted in bad faith or maliciously in applying the resolution of the general assembly.
- 25.4 Subject to the provisions of the Law, the Company and the Trustee may, either before or after the principal of all the Notes to be issued under the Trust Deed becomes due, revise the Trust Deed and/or the terms of the Notes, upon the occurrence of one of the following:
- 25.4.1 Excluding a change of the identity or wages of the Trustee, or to appoint a trustee in the place of the Trustee whose service ended, if the Trustee has been satisfied that the change does not materially adversely affect the rights of the Holders of Notes, other than revisions relating to the terms of payment of the Notes, the grounds for declaration as immediately due and payable and/or reports to be submitted by the Company to the Trustee, pursuant to the provisions of this Deed.
- 25.4.2 The proposed revision has been approved by a special resolution of Holders of Notes.
- 25.5 In any event of the exercising of the Trustee's right under this section above, the Trustee may demand, from the Holders of Notes, to deliver the Notes certificates to it or to the Company, for the purpose of entering a note as to any compromise, waiver, revision or amendment as aforesaid and, at the Trustee's demand, the Company shall enter such a note in the certificates furnished to it. In any event of the use of the Trustee's right under this section<sup>25</sup>, it shall give a written notice thereof to the Holders of Notes, within a reasonable time.
- 25.6 The Company and/or the Trustee shall provide to all Holders of Notes a notice through the Magna system only of any change and/or waiver as stated in this section 25 shortly after the performance thereof.

**26. Holders of Notes' Register**

- 26.1 The Company shall keep and maintain, at its registered office, a Register, pursuant to the provisions of the law. The Trustee and any Noteholder may, at any reasonable time, peruse such Register. The Company may close the Register from time to time for such period or periods as shall not exceed, cumulatively, 30 days per annum.

- 26.2 The company shall not be obligated to record, in the Register, any notice as to express, implied or estimated trust, or pledge or lien of any nature whatsoever or any equitable right, claim or offset or any other right whatsoever, with respect to the Notes. The Company shall only recognize the ownership of the person in whose name the Notes were registered, provided that his legal heirs, administrators of estate or executors of the will of the registered owner, and any person entitled to the Notes in the wake of the bankruptcy of any registered owner (and, in the case of a corporation – in the wake of the dissolution thereof), may be registered as their owner, after presenting proof which, at the Company's discretion, is sufficient to prove his right to be registered as the owner thereof.

27. **Splitting Certificates And Notes**

- 27.1 For the Series B Notes registered in the name of one holder, one certificate shall be issued to him, or, at his request, a number of certificates shall be issued to him (hereinafter: the "**Certificates**").
- 27.2 Each Note Certificate may be split into a number of Note Certificates such that the total amounts of Unpaid Principal Balance included therein equals the amount of the principal set forth in the certificates for which the split is requested.
- 27.3 Splitting Note Certificates as stated will be performed in accordance with a splitting application, signed by the holder of the Notes in the certificate or the legal representatives thereof, which shall be provided to the Company, at its registered office, in addition to the certificate of the notes for which the splitting is sought.
- 27.4 The performance of splitting shall be effected within thirty days from the end of the month in which the certificate was delivered, at the Company's registered office. The new Notes certificates, to be issued in the wake of the splitting, shall each be for a par value amount in whole New Shekels.
- 27.5 All expenses relating to the splitting, including Stamp Duty and other levies, if any, shall apply to the holder seeking the splitting.

28. **Annual Report of the Trustee**

- 28.1 As of the Effective Date, the Trustee shall prepare and publish, until the end of the second quarter of each calendar year, an annual report of the trusteeship matters (hereinafter: the "**Annual Report**").
- 28.2 The Annual Report shall include a description of the following:
- 28.2.1 A current description of the course of the trusteeship matters during the previous year.
- 28.2.2 A report of irregular events in connection with the trusteeship which occurred during the previous year.
- 28.3 The Trustee shall publish (itself or through the Company at the request of the Trustee) the Annual Report on the Magna system.

- 28.4 If the Trustee is made aware of a material breach to this Deed on the part of the Company, it shall inform the Holders of Notes of the breach and the remedies that will be taken to prevent it or fulfill the Company's obligations, as applicable.
- 28.5 The Trustee shall be required to submit a report regarding actions performed pursuant to the provisions of the Securities Law and its regulations.

**29. Roles of the Trustee, Authorities of the Trustee and Expiry Of The Trustee's Office**

- 29.1 The provisions of the Law shall apply to the office of the Trustee and the expiry thereof and to the appointment of a new trustee.
- 29.2 From the entry into effect of this Trust Deed, the roles of the Trustee shall be pursuant to any law and this Deed.
- 29.3 The Trustee shall act pursuant to the provisions of the Securities Law.
- 29.4 The Trustee shall represent the Holders of Notes in all matters arising from the Company's liabilities towards them, and it may, to do so, act to exercise the rights granted to Holders under the law or under the Trust Deed.
- 29.5 The signature of the Trustee on this Trust Deed shall not serve as an expression on its part of the nature of the Offered Securities or the advisability of investing therein.
- 29.6 The Trustee shall not be required to inform any part of the signature of this Deed. The Trustee shall not intervene in any manner in the management of the Company's business or its interests, as the above is not included in its roles. The contents of this section shall not limit the Trustee in any manner that it must perform pursuant to the provisions of this Deed.
- 29.7 Subject to the provisions of any law, the Trustee is not required to act in a manner which is not expressly stated in this Trust Deed in order for any information, including regarding the Company and/or in connection with the Company's ability to meet its undertakings to Holders of Notes reach it, as this is not included in its roles.
- 29.8 Subject to the provisions of any law and the contents of this Trust Deed, the Trustee undertakes, upon signing this Deed, to maintain confidentiality of any information provided thereto from the Company, and shall not disclose it to another and shall not make any use thereof, unless the disclosure or use thereof is required in order to fulfill its roles under the Securities Law, under the Trust Deed, or under a court order, provided that the disclosure of information as stated will be limited to the minimal scope and degree required for the fulfillment of the Trustee's roles as stated, and that the Trustee will coordinate with the Company in advance, if possible under the circumstances and in order for the above to not harm the rights of Holders of Notes, the content and timing of the disclosure. The Trustee shall maintain the absolute confidentiality of the information, at with the same degree of care with which it would maintain its own confidential information, and shall adopt no less than a reasonable standard of care. The confidentiality requirement specified in this section shall also apply and bind the authorized representatives and/or professional consultants of the Trustee, and the Company may demand that the professional

consultants as stated sign, towards the Company, an undertaking to maintain confidentiality in a form identical to the provisions of this section 29.8.

The above confidentiality undertaking shall not apply to any part of the information which is within the public forum (excluding information which enters the public forum due to a breach of this confidentiality undertaking) or received by the Trustee by a third party other than following a breach of a duty of confidentiality of the same third party towards the Company – as of the receipt thereof.

29.9 The Trustee may rely within the trusteeship on any written document including a letter of instructions, a notice, request, consent or approval, which appears to be signed or provided by any person or entity that the Trustee believes in good faith to be signed or issued thereby.

29.10 In the event of expiry of the Trustee's office, a new trustee may be appointed in its place with an assembly of Holders.

29.11 Notwithstanding the above, a resolution of Holders as to the termination of office and replacement with another of the Trustee shall take place in an assembly of Holders of Notes which is attended, themselves or through their representatives, by Holders of at least fifty percent (50%) of the balance of par value of Notes in circulation on the Effective Date for the assembly, or an adjourned assembly of this assembly, which was attended, themselves or through representatives, by holders of at least ten percent (10%) of the said balance, and which was passed (whether in the original or adjourned assembly) with a majority of at least seventy five percent (75%) of all of the votes of participants in the vote, excluding the abstaining votes.

Subject to the provisions of any law, the Trustee whose office has expired shall continue to act until the appointment of another trustee.

29.12 The Trustee shall provide the new trustee with all of the documents and amounts accrued therewith in connection with the trusteeship at the subject to the Trust Deed for the relevant series, and shall sign any document required for the same. Each new trustee shall have the same powers, authorities and other permissions of the trustee which served before it whose office has expired, and may act, for all intents and purposes, as if having been appointed as a Trustee at the outset.

29.13 The Company shall publish an immediate report in any case of the dismissal of the Trustee and/or appointment of a new Trustee.

### 30. **Meetings Of The Holders of Notes**

Meetings of the Holders of Notes shall be conducted as set forth in Appendix B hereto.

### 31. **Reporting To The Trustee**

The Company shall submit to the Trustee, so long as not all the Notes have been settled (included the linkage differentials related thereto):

31.1 Financial statements as stated in section 4.8 above.



31.2 Approvals as set forth in section 4.9 above.

31.3 Any immediate report of the Company which is published in Israel immediately after the publication to the public by the Company, if published.

31.4 At the request of the Trustee - Approval by the Company's CFO, of the effecting of the interest payment and/or payment on account of the Unpaid Principal Balance, and the dates thereof, to the Holders of Notes and the balance of the par value of the Notes in circulation.

For the purpose of this section 31, the publication of the reports set out in this section 31 above, on the Magna – insofar as, and to the extent that, such reports are published in the future on the Magna, shall be deemed as submission of the report to the Trustee.

32. **Liability of the Trustee**

32.1 Notwithstanding the provisions of any law and in any place in the Trust Deed, as long as the Trustee acted in order to fulfill its role in good faith and within a reasonable time, and clarified the facts that a reasonable trustee would have clarified under the circumstances, it shall not be liable towards and Holder of Notes for damage caused thereto as a result of the Trustee using its discretion according to the provisions of section 35h(d1) of 35i1 of the Law, unless the plaintiff proved that the Trustee acted with gross negligence. It shall be clarified that if a contradiction shall arise between the provision of this section and another provision in the Trust Deed, the provision of this section shall govern.

32.2 If the Trustee acted with good faith and without negligence in accordance with the provisions of section 35h(d2) or 35h(d3) of the Law, it shall not be liable for the performance of the said action.

33. **Applicability Of The Securities Law, 5728 - 1968**

The parties shall act pursuant to the provisions of the Law and the Regulations thereof, in any matter not referred to in this Deed and, in any event of conflict between the provisions of the Law and its Regulations (that may not be conditioned with respect to cases of conflict alone) and this Deed, the parties shall act in accordance with the provisions of the Law and its Regulations.

34. **Condition Precedents**

34.1 The entry of this Trust Deed into effective on the Effective Date is subject to the cumulative fulfillment of the following condition precedents by no later than November 30, 2014 (the “**Deadline for the Fulfillment of the Condition Precedents**”):

34.1.1 The approval decision (as defined in the preamble to this Deed) became final under Dutch law.

34.1.2 The performance of the capital injection was completed as defined in section 1.6 above.

- 34.1.3 The registration of all of the shares of the Company for trade in the Stock Exchange.
- 34.1.4 The Trustee has received signed approvals by the subsidiaries under section 5a above.
- 34.1.5 A pre-ruling was received from the Tax Authority regarding the tax implications on Holders of Notes as a result of the amendment of this Deed, which is attached as Appendix 34.1.5 to this Trust Deed.
- 34.1.6 The deposit of the amount which is paid upon the payment date of the First Interest Payment in the Trust Account or with the Nominee Company as stated in section 2.2.2.1 above.
- 34.1.7 The deposit of the cushion as stated in section 4c in the Trust Account.
- 34.2 If any of the condition precedents are not met by the deadline for the fulfillment of the condition precedents (as defined in this section 34 above), then this Trust Deed and the resolution of the meeting of Note Holders whereby, inter alia, this Trust Deed is approved, and any other action performed in connection with and/or under this Trust Deed and the Plan (as defined below) shall be null and void, and lack all binding effect, including vis-à-vis the Company and/or Trustee and/or entity on its behalf and/or Note Holder and/or entity on their behalf.

35. **Suspending Condition**

In the event that this Deed takes effect on the Effective Date under Section 34.1 above and no allotment of shares allocated and additional debentures occurs by two trading days after the Effective Date, this Deed will not be valid as long as such allocation does not occur as stated, and in the case that the allotment is not made by the expiry of 10 trading days from the Effective Date, this Deed shall be null and void (unless it is determined otherwise in a special resolution of Holders of Notes (Series B), holders of Notes (Series A) and holders of the Poland Notes) and in such a case the provisions of Section 34.2 above shall apply, mutatis mutandis, and the Trustee will return to the Company immediately all amounts deposited therewith as described in Sections 34.1.6 and 34.1.7 above, including benefits accrued in respect thereof. It shall be clarified that in the event that this Trust Deed shall be terminated, the Original Trust Deed shall return to its full validity.

**36. Applicable Law and Jurisdiction**

- 36.1 Israeli Law shall apply exclusively to this Trust Deed, including the appendixes hereto, as well as to any dispute arising with respect to this Deed and no other Law shall have any application whatsoever.
- 36.2 The exclusive jurisdiction in respect of this Trust Deed shall vest in the relevant Tel – Aviv – Jaffa Court of Israel only, and no other court in other area and/or jurisdiction shall have any jurisdiction.

37. **Company's address for purposes of this Deed**

The Company's address in Israel for the purposes of this Deed shall alone is 88 Hashmonaim St., POB 20039, Tel Aviv.

38. **Conflict Between The Provisions Of The Deed**

In any event of conflict between the provisions of the Trust Deed and the addenda thereto, the provisions of the Trust Deed shall prevail.

In any event of a conflict between the provisions of the Plan and/or any other reporting performed in connection with the Plan and between the provisions of the Trust Deed, the provisions of the Trust Deed shall prevail.

39. **Authorization To Report In Magna**

By signing this Deed, the Trustee authorizes the authorized electronic signatories of the Company to report, in its name, on the Magna, of its entering into this Deed and its execution of this Deed, to the extent required and/or to be required under law.

**In Witness Whereof The Parties Have Signed:**

\_\_\_\_\_  
**Plaza Centers N.V.**

\_\_\_\_\_  
**Reznik Paz Nevo Trusts Ltd.**

=====

I, the undersigned, \_\_\_\_\_, Advocate, hereby confirm that this Trust Deed was signed by Plaza Centers N.V in accordance with its documents of incorporation, via Messrs. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Uzi Eli, Advocate**

\_\_\_\_\_

**Appendix A**

**Plaza Centers N.V.**

**Series A Note Certificate**

Up to the date of the Trust Deed, the Company (as defined below) has issued a total of NIS 1,431,194,196 par value Series B Notes, registered by name, par value NIS 1 each. Up to the date of the Trust Deed, the Company has performed three (3) repayments of principal payments on July 1 of each of the years 2011, 2012 and 2013 in a total of NIS 819,264,848 par value Series B Notes. Series B Notes issued as stated and which are not yet repaid as of this date, shall be repayable in two (2) equal payments, on December 31, 2018, and December 31, 2019, unless the payment dates are advanced by one year as stated below, and bearing as of January 1, 2014 and thereafter interest at a rate of 6.9% annually as described in the terms in the overleaf, which shall be paid (excluding the first two interest payments which shall be paid as set forth below) in biannual payments on July 1 and December 1 of year of the years 2015 through 2019 (while the first of the interest payments will be paid on July 1, 2015 and the last payment will be performed on December 31, 2019), unless the payment dates of the Unpaid Principal Balance are advanced as set forth below, and in such a case, the interest will be paid in biannual payments on the 1 of July and 31 of December of each of the years 2015 through 2018 (while the first of the same payments will be performed on July 1, 2015 and the last payment on December 31, 2018), and the principal and interest are linked to the index for December 2007, as published on January 2008.

Notes Registered In the Name \_\_\_\_\_

**Certificate No.:** \_\_\_\_\_

**Total par value of the Notes under this Certificate - NIS** \_\_\_\_\_

**The registered owner of the Notes under this Certificate:**

- 
1. This Certificate evidences that Plaza Centers N.V. (hereinafter: the “**Company**”) shall pay: on December 31, 2018 and December 31, 2019 (inclusive), (the first installment to be effected on December 31, 2018 and the last installment to be effected on December 31, 2019), 50% of the Unpaid Principal Balance of the Notes under this Certificate; the Company shall further pay interest on the following dates: After 12 days transpire from the Effective Date for the payment of the First Interest Payment (as defined in the Trust Deed) (the “**First Interest Payment**”), on December 31, 2014 (the “**Second Interest Payment**”) and July 1 and December 31 of each of the years 2015 through 2019; notwithstanding the above, in the case in which payment date of the Unpaid Principal Balance payments are advanced as stated in this section 1 below, the final interest payment date shall be December 31, 2018. The interest accrued and which is not paid for the period until December 31, 2013 (in a rate of 5.4% per year) shall be accrued and added in the manner as stated in Section 4a(2) of the Trust Deed as of January 1, 2014 to the principal of the Series B Notes and shall be an integral part thereof for all intents and purposes, and will be repaid within the repayments of the principal. Commencing on

January 1, 2014 and thereafter, the interest rate on the Unpaid Principal Balance of the Notes is 6.9% annually.

Notwithstanding the provisions of this section 1, in the case where the Company does not repay, during the first two years commencing on the Effective Date (as defined in the Trust Deed) or by December 1, 2016, whichever is earlier, the Principal Notes for the Three Series (as defined in the Trust Deed) with a total sum of at least NIS 434,000,000 (four hundred and thirty four million)<sup>2</sup>excluding linkage differentials and including the repayment of the principal of Notes (Series B) in a total amount of at least NIS 305,000,000 (excluding linkage differentials), forced early repayment shall be performed of the unpaid balance of the principal of the Series B Notes such that it shall be payable in two (2) equal payments (each in a total of a half (50%) of the said unpaid balance) which shall be paid on December 31, 2017 and December 31, 2018 (while the first payment will be performed on December 31, 2017 and the last on December 31, 2018). The interest rate for the entire interest period shall be as set forth in Section 4.2, under the terms listed on the overleaf.

Any such installment shall be effected to the registered Holder of the Notes, under this Certificate, at the end of December 19 or June 19 that fall immediately before the due date of such installment, excluding the First Interest Payment which shall be paid to the registered Holder of the Notes in this Certificate at the end of the Effective Date for the First Interest Payment (as defined in the Trust Deed).

2. The last payment for the Unpaid Principal Balance and interest shall be effected against the delivery of the Notes to the Company on the payment date at the Company's registered office or at any other place of which the Company shall give a notice, not later than five (5) business days prior to the due date thereof, under the terms of the Note.
3. The Notes of this Series were issued pursuant to the Trust Deed between the Company on the one hand and Reznik Paz Nevo Trusts Ltd. (hereinafter: the "**Trustee**") on the other hand, entered into on January 31, 2008 (as amended on February 17, 2008 and on March 10, 2014 and as amended and replaced on the \_\_ of \_\_\_\_, 2014) (hereinafter and above: the "**Trust Deed**") and are not secured by means of any lien.
4. All Notes of this Series shall be equal *inter se (pari passu)*, such that none shall have any preferential right over the other.
5. Subject to the provisions of the Trust Deed, and specifically the provisions of section 4 of the Trust Deed (Restrictions Regarding Taking Credit and Creating Pledges), the Company reserves the right to issue, at any time, without approval of the Trustee and/or the Noteholders of this Series, other Notes or other Series of Notes or other securities of any nature or type whatsoever, whether or not vesting a right to convert into Company shares, at such terms as the Company shall find fit, all pursuant to the provisions of the Trust Deed.

---

<sup>2</sup>If the repayment is not in NIS – pursuant to the exchange rate of the foreign currency compared to the shekel on the repayment date.

6. The Notes under this Certificate are further subject to the terms listed overleaf and to the terms set out in the Trust Deed.

**The Notes (Series B) and the offered shares may not be offered, sold, transferred or disposed of in the Netherlands, as part of the initial distribution thereof and at any time thereafter, either directly or indirectly, other than to qualified investors as defined in section 1:1 of the Dutch Act on the Financial supervision, including, but without derogating from the above, banks, brokers, dealers, and institutional investors holding a license or supervised by another means to operate in the financial markets or entities whose sole objective is to invest in securities.**

Signed by the Company on \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I, the undersigned, \_\_\_\_\_, Advocate, hereby confirm that this Note Certificate was signed by Plaza Centers N.V in accordance with its documents of incorporation, via Messrs. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Advocate

**The Terms Listed Overleaf**

1. **General**

In this Note, the following terms shall have the meaning set out opposite them, unless otherwise required by the context, namely:

The “**Company**” - Plaza Centers N.V.;

The “**Original Trust Deed**” – as defined in section 1.6 of the Trust Deed.

The “**Trust Deed**” or the “**Trust Deed**” - The Trust Deed between the Company and Reznik Paz Nevo Trusts Ltd., entered into with respect to the Series B Notes, including the appendices attached thereto and constituting an integral part hereof, which amends and replaces, for all intents and purposes, the Original Trust Deed (which shall not be effective as of the Effective Date) and replaces it, as amended and/or changed from time to time;

“**The Series B Notes**” or “**Series B Notes**” or “**Series Notes**” or “**The Notes**” or “**Notes**” – a series of registered Series B Notes, of NIS 1 par value each of the Company which are issued by the Company and whose terms are described in the Trust Deed;

The “**Deferred Debt for Series B Notes**” – as defined in the Trust Deed.

The “**Trustee**” – Reznik Paz Nevo Trusts Ltd. and/or anyone serving from time to time as trustee for the Noteholders under the Trust Deed;

“**Register**” – The register of the Note Holders of the Company, as stated in section 24 of the Trust Deed;

“**The Noteholder**” or “**Noteholder**” – the person named at such time in the Register as the owner of the Note and, in the event of a number of joint holders, the joint holder whose name appears first in the Register;

“**Note Certificate**” – A Series B Notes Certificate in such wording as set out in Appendix A to the Trust Deed.

The “**Law**” or the “**Securities Law**” – the Securities Law, 5728 – 1968 and its regulations as shall be in effect from time to time.

“**Euro**” – the uniform currency of the European Monetary Union countries.

“**Consumer Price Index**” or “**Index**” - The price index known as the Consumer Price Index, including fruit and vegetables, and which is published by the Central Bureau of Statistics, including such index even if published by any other official entity or institution *in lieu of* the Central Bureau of Statistic, as well as any other official index superseding the same, whether or not it is based on the same data on which the existing index is based. If another index supersedes it, published by such body or institution, where such body or institution has not prescribed the ratio between it and the index that has been superseded, such ratio shall be prescribed by the Central Bureau of Statistics. In the event of such ratio not being prescribed as aforesaid, then the Trustee, in

consultation with such economic experts as it shall select, shall fix the ratio between the other index and the superseded index.

The “**Known Index**” at any given time – the Index last published before such date.

“**Base Index**” – the index for December 2007, as published on January 2008.

“**Payment Index**” – The index known on the due date of any payment on account of Unpaid Principal Balance and/or interest when, as long as this index on any payment date shall be lower than the Base Index, the payment index shall be the Base Index.

“**Business Day**” – A day on which most of the banks in Israel are open to the public for the performance of transactions.

“**Special Resolution**” – the resolution passed in an assembly of Holders of Notes, in which participated, themselves or their counsel, the Holders of at least fifty percent (50%) of the par value balance of the Notes in circulation on the Effective Date of the assembly, or a adjourned assembly of this assembly, in which participated, themselves or their counsel, the Holders of at least twenty percent (20%) of the said balance, and which was passed (whether in the original assembly or the adjourned assembly) with a majority of two thirds (2/3) of all the voters participating in the vote, excluding the abstainers.

“**Subscriber**” – The Noteholder under this Certificate, eligible for the rights provided herein on the date in question.

“**Stock Exchange**” – The Tel Aviv Stock Exchange Ltd.

“**Unpaid Principal Balance**” – as defined in the Trust Deed.

“**Effective Date**” – as defined in the Trust Deed.

“**Final Payment Date**” – as defined in the Trust Deed.

## 2. **Notes**

See section 2 of the Trust Deed.

## 3. **The Unpaid Principal Balance**

The Unpaid Principal Balance of Series B Notes shall be payable as set forth in section 2.1 of the Trust Deed.

The Unpaid Principal Balance will be linked to the Consumer Price Index, in accordance with the linkage terms as set out in section 5 below.

## 4. **Interest**

4.1 The unsettled balance of the principal of the Series B Notes bears, as of January 1, 2014 and thereafter annual interest at a rate of 6.9% per year.

The interest will be linked to the Consumer Price Index, in accordance with the linkage terms as set out in section 5 below.



4.2 The First Interest Payment will be performed on the date occurring after 12 months transpired from the Effective Date for the First Interest Payment, or on another date which the Stock Exchange shall write, in accordance with its provisions (the “**Date of the First Interest Payment**”) for the period beginning on January 1, 2014 and ending on the date before the Date of the First Interest Period (the “**First Interest Period**”) will be paid as set forth in section 2.2.2.1 of the Trust Deed. **The Effective Date for the First Interest Payment** – the first trading day after the allocation date, as defined in section 4a of the Trust Deed. Accordingly, the interest rate for the First Interest Period will be published by the Company at least four business days before the Effective Date for the First Interest Payment. The Second Interest Payment will be performed on December 31, 2014 for the period beginning on the First Interest Payment Date and ending on December 31, 2014 (the “**Second Interest Period**”) and will be paid as set forth in section 2.2.2.1 of the Trust Deed. The interest rate for the Second Interest Period shall be published by the Company no later than 5 business days from the beginning of this period.

After the First Interest Period and the Second Interest Period for which the provisions of this section 4.2 above shall apply, the interest shall be paid on July 1 and December 31 for the six months ending on the day preceding the date of each such installment (hereinafter: the “**Interest Period**”) on the unsettled balance, from time to time, of the amount of the principal, at such Interest Period, while the interest rate for each Interest Period shall amount to 3.45%.

Subject to all other terms of the Notes, the Company shall pay the Interest, as aforesaid, to the then registered owner of the Notes in the Register, on December 19 and on June 19 of each year that fall immediately before the due date of such installment, respectively, excluding the First Interest Payment which will be made to the registered owner of the Notes in this Certificate on the Effective Date.

The last interest installment will be effected on December 31, 2019, together with the last payment on account of the Unpaid Principal Balance, against the return of the Notes Certificates to the Company. Notwithstanding the above, in the case of the forced early repayment as set forth in section 2.1.2 of the Trust Deed and Note Certificate, the last interest payment will be effected on December 31, 2018.

##### 5. **Linkage Terms Of The Unpaid Principal Balance And Interest**

The balance of the unsettled principal and the interest thereon, as set out above, will be linked to the Consumer Price Index, as follows:

Should it turn out on the settlement date of any installment on account of the Unpaid Principal Balance and/or interest of the Notes that the payment Index on that date exceeds the Base Index, the Company will effect such installment of principal or interest, being increased *pro rata* to the rate of increase of such payment Index, *vis-à-vis* the Base Index; however, should it turn out that such payment Index is identical to, or lower than, the Base Index, the Company shall effect such payment of principal or

interest, computed on the basis of the Base Index. Based on the guidelines of the Stock Exchange, the linkage method shall not be changed in the Note Period.

**6. Unpaid Principal Balance And Interest Installments**

- 6.1 Any installment on account of the Unpaid Principal Balance and/or the interest, respectively, shall be paid to whomsoever shall be registered in the Register as the Noteholder on the 19<sup>th</sup> of December or the 19<sup>th</sup> of June, immediately prior to the payment date of said payment, excluding the First Interest Payment, which shall be made to the registered owner of the Notes in this Certificate on the Effective Date, and with the exception of the last installment, which shall be made against the delivery of the note certificates to the Company, at the Company's registered offices and/or at any other place in respect of which the Company shall provide notice, not later than five business days prior to the date designated for the settlement of the last payment.

Payments on account of the Unpaid Principal Balance and Interest shall be effected subject to the linkage terms as set out in section 5 above.

Wherever the date of making a payment on account of the Principal and/or the interest falls on a day which is not a business day, the payment date of said payment shall be adjourned to the first business day thereafter, and no interest shall be borne in respect of the deferment of said payment.

Any payment on account of the Principal and/or the Interest, paid with a delay exceeding three business days from the date designated for the payment thereof under this Note Certificate, for reasons dependent on the Company, shall bear arrears interest as defined below, commencing from the date designated for the payment thereof, and up to the date of actual payment thereof. For this purpose, the rate of the arrears interest shall be the higher of: (i) the Interest Rate on the Notes, as stated in section 4 above, plus 2% or (ii) the Prime interest rate, plus 2%; all on an annual basis. The Company shall notify the Stock Exchange, by way of an immediate report, two trading days prior to the actual payment day, of the interest rate, which includes the rate of the arrears interest.

- 6.2 Each payment due from the Company, in respect of the Notes, shall be subject to a deduction of tax at source, insofar as the Company is required by law to make such deduction.
- 6.3 The payment to the Subscriber shall be made by check or by bank transfer, in favor of the bank account whose details shall be submitted in writing to the Company beforehand, by the Subscriber, in accordance with that stated in subsection 6.5 below. Should the Company be unable, for any reason which is beyond the Company's control, to pay any amount to the Noteholder entitled thereto, it shall deposit this amount with the Trustee, as stated in subsection 7 below.
- 6.4 If the Noteholder entitled to payment did not submit, beforehand, to the Company, the details of the bank account for the crediting thereof by bank

transfer, as stated, the Company shall send a check by registered mail to his last address registered in the Register. The sending of the check to the eligible Noteholder by registered mail, as stated, shall be deemed, for all intents and purposes, to be payment of the amount specified therein on the date of the dispatch thereof by mail, provided that it was cashed upon due presentation thereof for collection.

- 6.5 A Noteholder wishing to provide notice of the bank account details for the crediting thereof with the payments under the Notes, as stated, or who wishes to change said bank account details, or his instructions with regard to the manner of payment, may do so by providing written notice, which shall be sent to the Company by registered mail; however, the Company shall comply with the instruction only where it reached its registered offices at least ten days prior to the date designated for the remittance of any payment under the Note. Should the notice be received by the Company in delay, the Company shall act pursuant thereto solely with regard to those payments whose payment date shall fall after the payment date close to the date of receipt of the notice.

7. **Failure To Pay For A Reason Beyond The Company's Control**

In this regard, see section 13 of the Trust Deed.

8. **Transfer Of Notes**

- 8.1 The Notes are transferable with regard to any par value amount, provided that it shall be in whole New Israel Shekels. Any transfer of the Notes shall be made pursuant to a deed of transfer, drawn up as per the standard draft for a share transfer, duly signed by the registered holder or his legal representatives, and also by the transferee or his legal representatives, which shall be submitted to the Company at its registered offices, together with the certificates of the Notes being transferred pursuant thereto, and any other proof that shall be required by the Company for the purpose of proving the transferor's right to transfer same.
- 8.2 The transfer of Notes shall be made by the signing, by the transferor and the transferee, of a share transfer deed, as per such draft that is acceptable to the Company, together with a witness to the signature of each one of them. The Note transfer deed shall be submitted to the Company during normal working hours.
- 8.3 Notwithstanding the foregoing, until such time as the Series B Notes are listed for trading on the Stock Exchange, insofar as, and to the extent listed, the Notes may not be transferred by any of the Noteholders, other than to: (a) A holder who is one of the investors set out in the First Addendum to the Securities Law; (b) To the Company or its subsidiary; or (c) To another investor subject to obtaining the Company's prior approval. The Company shall have the right to refuse the transfer of Notes to investors not specified above, at its sole discretion without the need to justify its decision and the Noteholders shall not have any claim and/or demand in connection with such refusal.

- 8.4 In the event of the transfer of only part of the unpaid specified principal amount of the Notes in this Certificate, the Certificate shall first be split, pursuant to the provisions of section 9 below, into the number of note certificates as required as a consequence thereof, in such a manner that the total of all the principal amounts specified therein, shall be equal to the specified principal amount of said Note Certificate.
- 8.5 After fulfillment of all these terms, the transfer shall be entered into the Register.
- 8.6 All of the expenses and commissions entailed in the transfer shall apply to the entity requesting the transfer.

**9. Split Of Note Certificates**

- 9.1 Any Note Certificate may be split into a number of Note Certificates, where the total of all the principal amounts specified therein shall be equal to the specified principal amount of the Certificate whose split was requested.
- 9.2 The split of a Note Certificate as stated shall be done upon a requisition for the split, signed by the Noteholder in the Certificate or his legal representatives, which shall be submitted to the Company at its registered offices, together with the Note Certificate whose split was requested.
- 9.3 The splitting shall be effected within 30 days from the end of the month in which the certificate was delivered to the Company's registered office. The new Notes certificates to be issued in the wake of the splitting shall each be for a par value amount in whole New Shekels.
- 9.4 All expenses relating to the splitting, including Stamp Duty and other levies, if any, shall apply to the holder seeking the splitting.

**10. General Provisions**

- 10.1 Payments on account of the Unpaid Principal Balance and the interest are payable and transferable without taking into consideration any equity rights or any offsetting rights or any right of counterclaim that exists or shall exist between the Company and a holder, former holder, including the original holder of the Notes.
- 10.2 Any holder becoming entitled to the Notes as a consequence of bankruptcy or as a consequence of dissolution proceedings of a Noteholder, shall be entitled, as soon as he shall provide such proof as the Company shall demand of him, from time to time, to be registered in the Register as the holder of the Notes or, subject to the terms set forth above in such Certificate, to transfer same.
- 10.3 The Noteholders shall be entitled to exercise their rights pursuant to the Notes and the Trust Deed, through the Trustee or pursuant to a resolution of the General Meeting of the Noteholders, in such manners as set forth in the Note and in the Trust Deed. Notwithstanding the foregoing, should the Trustee fail to act in accordance with the provisions of the Trust Deed and the Note, the Noteholders

shall be entitled to exercise their rights, pursuant to a resolution of the General Meeting.

10.4 The right of immediate settlement set out in section 7 of the Trust Deed, shall be deemed as an inseparable part of this Note.

11. **Compromises and/or Changes In The Terms Of The Notes**

In this regard, see section 25 of the Trust Deed.

12. **General Meetings Of The Noteholders**

The general meetings of the Noteholders shall be convened and administered in accordance with the provisions of Appendix B to the Trust Deed.

13. **Receipts As Proof**

Without derogating from any other of these terms, a receipt signed by a holder of the Notes under this Certificate shall constitute proof of the full settlement of any payment specified in the receipt, which was made by the Company or by the Trustee, as the case may be, in respect of the Notes under this Certificate.

14. **Replacement Of Note Certificates**

Should a Note Certificate be defaced, lost or destroyed, the Company shall be entitled to issue, in place thereof, a new Note Certificate, upon the same terms with regard to proof, indemnity and cover of the expenses that were caused to the Company for the purpose of clarifying the right of ownership of the Notes, as the Company shall deem fit, provided that, in the event of defacement, the defaced Note Certificate shall be returned to the Company prior to the issuance of the new certificate. Stamp tax and other levies, as well as other expenses entailed in the issuance of the new certificate, shall apply to the entity requesting said certificate.

15. **Notices**

In this regard, see section 24 of the Trust Deed.

16. **Purchase Of Notes By The Company Or By A Subsidiary**

In this regard, see section 3 of the Trust Deed.

17. **Early Redemption at the Initiative of the Stock Exchange**

Should it be decided by the Stock Exchange to delist the Notes in circulation, because the value of the series of the Notes falls below the amount set forth in the directives of the Stock Exchange, regarding the delisting of notes, the Company shall set the redemption date on which the Noteholder shall be entitled to redeem the Notes, and the Company shall act for this purpose as follows:

17.1 Within 45 days from the date of the decision of the Board of Directors of the Stock Exchange regarding said delisting, the Company shall provide notice of an early redemption date on which the Noteholder shall be entitled to redeem the Notes. The Company shall pay, to the Noteholder, the principal, together with linkage differentials and interest pursuant to the terms of the Note, which had

accrued by the date of the actual redemption. The notice of the early redemption date shall be published in two daily newspapers which are widely circulated in Israel in Hebrew and shall be sent in writing, by registered mail, to all of the Noteholders at that time.

17.2 The early redemption date shall fall due not prior to 17 days from the date of the publication of the notice and not later than 45 days from said date; however, not in the period between the Effective Date for payment of interest and the date of the actual payment thereof.

17.3 On the early redemption date, the Company shall redeem the Notes whose holders had requested redemption thereof, according to the par value thereof, together with the linkage differentials and interest accrued on the principal up to the actual redemption date (the calculation of the interest for part of a year shall be made on the basis of 365 days per year).

17.4 The determination of the early redemption date, as stated above, shall not have an adverse effect on the redemption rights set forth in the Notes, for any of the Noteholders who shall not redeem them on the early redemption date, as stated above; however, the Notes shall be delisted from trading, and they shall be subject, *inter alia*, to the tax implications arising therefrom.

17.5 Early redemption of the Notes, as stated above, shall not confer on any of the Noteholders, who shall redeem the Notes, as stated, the right to payment of interest in respect of the period subsequent to the actual redemption date.

18. **Early Redemption at the Initiative of the Company and the Early Repayment of a Debt Due to an “Exercise Event”**

In this regard, see section 7a of the Trust Deed.

**Appendix B**

**Plaza Centers N.V.**

**General Meetings Of The Noteholders**

Subject to the provisions of the Securities Law, the assembly of Noteholders, the manner of its management and the various terms with respect thereto shall be as set forth below:

**Convening the Meeting**

1. The Trustee shall convene a meeting of Noteholders if he sees a need to do so, or at the written request of the Holders of Notes, together or jointly, of at least five percent (5%) of the balance of the par value of the notes in circulation.
2. In the event that those requesting the meeting are Noteholders, as stated in section 1 above, the Trustee may demand that requesting holders provide indemnification, including in advance, for the reasonable expenses involved. It shall be clarified that this indemnification request shall not derogate from the obligation of the Company to bear the expenses involved in convening the assembly.
3. A Trustee which is required to convene a meeting of holders under the provisions of section 1 above shall convene it within 21 days from the date on which a demand for convening was submitted thereto, for the date determined in the invitation, provided that the meeting date will not be earlier than seven days and no later than 21 days from the invitation date; however, the Trustee may advance the convening of the meeting by one day after the invitation date, if he feels that the above is necessary in order to protect the rights of Holders and subject to the provisions of section 16 below; if he does so, the Trustee shall provide reasons in the report of convening the meeting for advancing the convening date.
4. The Trustee may, at its discretion, change the convening date of the meeting including by advancing the meeting convening date as stated in section 3 above.
5. In the event that the Trustee does not convene a meeting of holders, at the request of holders (as stated in section 1 above),, by the date as stated in section 3 above, the holders may convene the meeting, provided that the meeting date will be within 14 days, from the end of the period for the convening of the meeting by the Trustee, and the Trustee shall bear the expenses incurred by the holder in connection with convening the meeting.
6. The Company may convene, at any time, a meeting of Noteholders in coordination with the Trustee. If the Company convenes such a meeting, it shall immediately send the Trustee a written notice of the place, date and time on which the meeting will take place and the matters that will be presented for discussion therein, and the Trustee or a representative on its behalf may participate in the meeting as stated without having a voting right. A meeting as stated will be convened for the date determined in the invitation, provided that the meeting date shall not be earlier than seven days and no later than 21 days from the invitation date.

### **Flaws in Convening**

7. The Court may, at the request of a Holder, order the cancellation of a decision made in a meeting of Holders convened or held without the conditions by law or the provisions of this Trust Deed and Addendum with respect thereto having been met.
8. In the event that the flaw in convening was related to the notice of the place of the meeting's convening or date thereof, a Holder who does not arrive at the meeting despite the flaw will be unable to demand the cancellation of the decision.

### **Notice of Convening a Meeting**

9. A notice of a meeting of Holders will be published pursuant to the provisions of Chapter G1 of the Securities Law and shall be delivered to the Company by the Trustee.
10. The invitation notice shall include the agenda, resolutions proposed and the arrangements regarding written voting under the provisions of sections 24 and 26 below.

### **Agenda in the Meeting**

11. The Trustee shall determine the agenda in the meeting of holders, which shall include matters for which the convening of a meeting of holders is necessary under sections 1 and 12 above, and a matter which is required as stated in section 13 below at the request of a holder.
12. In the event that a meeting is convened as stated in section 6 above, the Company shall determine the agenda for the meeting.
13. One or more holder with at least five percent (5%) of the balance of par value of the series of notes may request from the Trustee to include a matter in the agenda of the meeting of holders convened in the future, provided that the matter is suitable for discussion in a meeting as stated.
14. A meeting of holders shall make resolutions of matters listed in the agenda alone.

### **Location of the Meeting's Assembly**

15. A meeting of holders shall take place in Israel at the law offices of the Company or another location as the Trustee or Company shall announce, and the Company shall bear the costs of convening the meeting in another place, as stated. The Trustee may change the place of the meeting's assembly.

### **The Effective Date for Ownership of Notes**

16. Holders entitled to participate and vote in a meeting of holders are Holders of Notes on the date determined in the resolution to convene a meeting of holders, provided that this date is no less than one day and shall not exceed three days before the convening date.

### **Chairman of the Meeting, Minutes of Meetings of Holders**



17. In each meeting of holders (including an assembly convened by the Company as stated in section 6 above), the Trustee or a person appointed thereby shall serve as a chairman of the same meeting.
18. The Trustee shall prepare minutes of the meeting of Noteholders, and shall keep them in his registered offices for a period of seven (7) years from the meeting date. The minutes of the meeting may be in recorded form. Minutes, if in written form, shall be signed by the chairman of the meeting. All minutes signed by the chairman of the meeting constitute prima facie evidence of the contents thereof.
19. The Registrar of Minutes of the assembly of Holders shall be kept in the offices of the Trustee, shall be available for the review of the Holders of Notes (and for the review of the Company at its request and only for the review of assemblies/discussions in which the Company and/or on anyone on its behalf participated) and a copy thereof shall be sent to the requested Holder of the Notes. The Trustee shall be entitled to delay the provision of any minutes, to any entity (excluding the Company – regarding meeting discussions in which the Company and/or an entity on its behalf is present), if at its sole discretion, the transfer of the minutes, entirely or in part, may damage the rights of the Holders of Notes.
20. A declaration by the chairman of the meeting that the resolution of the meeting of holders was passed or rejected, whether unanimously or with a given majority, shall be prima facie evidence of the contents thereof.

**Legal Quorum; Adjourned or Continued Meeting**

21. A meeting of Noteholders shall be opened by the chairman of the meeting after determining that the legal quorum required for any of the matters on the meeting's agenda has been met, as follows:
  - 21.1. Pursuant to the legal quorum required for passing a Special Resolution and pursuant to the provisions of the Securities Law which are not conditional and the provisions of the Trust Deed, the legal quorum required for holding a meeting of Noteholders is the presence of at least two Noteholders, present themselves or through their representatives, holding at least twenty five percent (25%) of the voting rights of the Notes in circulation, within a half hour from the time determined for the commencement of the meeting, unless another requirement is set forth by law. Notwithstanding the above, a consultation assembly as stated in section 47 below shall occur with any number of participants.
  - 21.2. In the event that the legal quorum of holders is not present at the meeting at the end of half an hour from the time determined for the commencement of the meeting, the meeting will be adjourned to another date which shall not be earlier than two business days after the date determined for the original meeting to be held or one business day, if the Trustee believes that the above is required in order to protect the rights of the holders; in the event that the

meeting is deferred, the Trustee shall provide an explanation of the reasons in the report of convening the meeting.

- 21.3. In the event that a legal quorum is not present at a adjourned meeting of holders as stated in section 21.2 above within a half hour after the prescribed time, the meeting will take place with any number of participants, unless another requirement is set forth by law.
- 21.4. Notwithstanding the provisions of section 21.3 above, where a meeting of Noteholders is convened at the request of holders as stated in section 1 above, the adjourned meeting of holders will only take place if Noteholders constituting at least the number required to convene a meeting set forth in the same section are present (meaning: five percent (5%) at least of the balance of par value of the notes in circulation).
22. Notes held by Related Holders (as defined in section 3.3 of the Trust Deed) shall not be taken into account for the purpose of determining the legal quorum in the assembly of Holders, and their votes shall not be taken for the counting of votes in the said voting assembly.
23. Based on a decision of the Trustee or a regular resolution of Holders of Notes, the continuation of the original meeting will be postponed from time to time, the discussion or passing resolutions on matters listed in the agenda, for a later date and time that shall be determined as the Trustee or meeting as stated decides (hereinafter: the “**Continued Meeting**”). In a Continued Meeting, only matters on the agenda and for which no decisions were made shall be discussed.

In the event that a meeting of holders was adjourned without changing the agenda, the invitations shall be provided regarding the new date for the Continued Meeting, as early as possible, and no later than 12 hours prior to the Continued Meeting; the invitations as stated shall be provided under sections 9 and 10 above.

### **Participation and Voting**

24. A Holder of Notes may vote in a meeting of holders, himself or through an agent and a proxy in which he states the manner of his vote, and based on the provisions of section 26 below. A Holder of Notes requesting to participate in the assembly shall present the Trustee with confirmation of ownership as of the Effective Date, including a written appointment if the Notes are not registered in the name of the participant in the assembly, under section 35a of the Law prior to the opening date of the relevant assembly, unless determined otherwise in the convention notice of the assembly.
25. The resolution in a meeting of Holders shall be passed with a vote with a quorum of votes.
26. The chairman of the assembly is entitled to determine that the votes shall be performed with voting letters or through voting during the assembly. In the event where the chairman determined that the voting shall be performed via

voting letters, the Trustee shall ensure that the text of the voting letter is distributed to the Holders, and shall determine the date for closing the vote until which the Holders must send the voting letters to the Trustee fully completed and signed by law. The Trustee shall be entitled to request from a Holder to declare in the framework of the voting letter regarding the existence or absence of a Conflict of Interest (as defined below) that he has, and to warrant regarding its holdings of the same other securities of the Company and/or securities of any other relevant company, at the discretion of the Trustee. A Holder who will not complete the voting letter entirely and/or will not prove their entitlement to participate and vote in the assembly according to the provisions of the Second Addendum, shall be considered as not having submitted their voting letter, and therefore chose to not vote on the topic/s in the voting letter. The voting letter which is signed and completed by law, in which a holder states the manner of his vote, which reaches the Trustee by the deadline determined, shall be considered present in the meeting for the purpose of the legal quorum being met as stated in section 21 above.

The Trustee shall be entitled, at its discretion and pursuant to any law, to conduct voting assemblies in which the votes shall be conducted through voting letters without the convening of the Holders, and similarly to conduct a vote through voting letters in the voting assembly (including its adjourned assembly in which the legal quorum required for the purpose of passing a resolution on the agenda was not present at its commencement) and provided that the Trustee shall receive, by the closing date of the voting assembly, which shall be determined in a notice upon the convening of the assembly or the performance of the vote, as applicable, the voting letters from the Holders constituting the legal quorum required for the purpose of passing a resolution in the original assembly or the adjourned assembly, as applicable.

The voting paper received by the Trustee as stated above regarding a certain matter for which no vote in the meeting of holders occurred shall be considered abstaining from a vote in the same meeting regarding the decision to hold a adjourned meeting of holders under the provisions of section 23 above, and will be counted in the adjourned meeting of holders held based on the provisions of sections 23 or 21.3 and 21.4 above.

27. Each NIS 1 par value of notes represented in a vote shall grant on vote therein. IN the event of joint Holders of Notes, only the vote of the person listed first from among them in the register shall be counted.
28. A Holder of Notes may vote for part of the notes in his possession, including voting in favor for part and abstaining for another part, all as he sees fit.

### **Resolutions**

29. The majority required for the approval of an ordinary resolution in the assembly is a regular majority of the number of voters participating in the vote as stated in section

24 above, without taking into account the abstaining votes. The majority required for the approval of a Special Resolution in the assembly is a majority of no less than two thirds (2/3) of the number of voters participating in the votes stated in section 24 above, without taking into account the abstaining vote.

30. Resolutions of the meetings of holders shall be passed with a regular majority, unless another majority is determined in the law or the Trust Deed. Additionally, regarding resolutions for which it is not expressly determined in the law or Trust Deed that they shall be passed with an ordinary majority the Trustee is entitled to decide, at its reasonable discretion, in accordance with the circumstances, whether the approval of the resolution requires a special majority.

Votes abstaining from the vote shall not be counted in the number of votes participating in the vote.

**Vote and Actions Via Proxy / Agent**

31. The instrument appointing a proxy, shall be in writing and shall be signed by the appointer, or by his proxy, who has authorization to do so, in writing. Should the appointer be a corporation, the appointment shall be made in writing and signed by the corporation's stamp together with the signature of the authorized signatories of the corporation.
32. An instrument of a proxy shall be prepared in any manner acceptable by the Trustee.
33. A proxy need not be a Noteholder himself.
34. The instrument of appointment and the power of attorney and any other certificate pursuant to which the instrument of appointment was signed, or an authenticated copy of such a power of attorney, shall be delivered to the Trustee by the assembly date of the meeting unless determined otherwise in the notice convening the meeting.
35. A vote given in accordance with the terms of the document appointing counsel, shall only be valid if: (1) prior thereto, the Appointer was terminated or declared legally incompetent; or (2) after the voting the appointment letter was terminated; or (3) after the voting, the Notes for which the vote was given were transferred, unless the registered offices of the Company or another location which the Company shall notify thereof or the Trustee received, before the assembly or vote, a notice in writing regarding the termination of the Appointer, his status as legally incompetent or regarding the termination or transfer as stated above.
36. The Trustee will participate in the meeting through its employees, officers thereof, replacements or another person appointed thereby, but shall not have a voting right therein.
37. The Company and any other person excluding the Trustee shall be precluded from participating in a meeting of Noteholders or any part thereof, at the decision of the Trustee or an ordinary resolution of Noteholders. Notwithstanding the provisions of

this section 37, the Company may participate in opening a meeting in order to present its position in connection with any matter on the agenda of the meeting and/or to present a specific matter (as applicable).

**1. Assemblies of All the Creditors of the Plan**

38. In the event of assemblies of all the Creditors of the Plan, for the purpose of the case described in section 4.4.2 of this Trust Deed, then the manner of the Trustee's vote in the name of the Holders of Notes (Series B) shall be performed pursuant to and following the following proceeding:

38.1. A separate preliminary assembly shall be convened for each Holders of the Notes (Series B) for the purpose of passing a resolution and voting in relation to the topic under discussion; the preliminary meeting including the votes therein, shall be convened and held pursuant to the provisions of the Trust Deed and this Addendum.

38.2. The convening of the assembly and the manner of the vote in the assembly shall be performed in accordance with the rules set forth in this Appendix B;

38.3. The Trustee is hereby authorized to vote in the assemblies of all the Creditors of the Plan, for each creditor of the Notes (Series B), in accordance with the breakdown of the votes in the preliminary assembly.

38.4. Notwithstanding the provisions of section 38.3 above, each Holder of Notes, including if the same is a Related Holder or a Holder with a Conflicting Interest, may vote directly in meetings of all of the Plan's creditors. Each Holder who votes directly as stated shall be hereinafter referred to as an: "**Excluded Holder**". In such a case, the Trustee shall not vote in assemblies of the Plan's creditors for and on behalf of the Excluded Holder and its votes shall not be taken into account for the purpose of calculating the votes of Holders of Notes (Series B) within the preliminary meeting based on which the Trustee shall vote within the meeting of all of the Plan's creditors as stated.

A holder who asks to exclude its vote as stated shall inform the Trustee at least one business day prior to the relevant meeting of all of the creditors of the Plan.

38.5 For the avoidance of doubt, it is clarified that the above shall not derogate from the provisions of the relevant law in Holland regarding the vote in a creditors' meeting generally, and this section 38 shall only apply with respect to meetings of the Plan's creditors in connection with section 4.4.2 of the Trust Deed.

**Contacting Noteholders**

39. The Trustee, and any holder, one or more, holding at least five percent (5%) of the balance of par value of notes in circulation, through the Trustee, may contact the holders in writing in order to convince them regarding the manner of vote in any of the matters presented for discussion in the same meeting (hereinafter: a “**Position Notice**”).
40. In the event that a meeting of holders is convened under section 1 above, a holder may contact the Trustee and ask him to publish, under the provisions of Chapter G1 of the Law, a Position Notice on its behalf to the other Noteholders.
41. The Trustee or Company may send a Position Notice to Noteholders in response to a Position Notice sent as stated in section 39 and 40 above, or in response to another inquiry to Noteholders.

#### **Reviewing Conflicts of Interest**

42. In the event that a meeting of holders is convened, the Trustee shall examine the existence of conflicts of interest with holders, whether a matter arising from the possession of the notes or another matter, as determined by the Trustee (in this section – “**Another Matter**”), pursuant to the provisions of any law, as they may be at the time; the Trustee may demand from a holder participating in a meeting of holders to inform him, before the vote, of another matter and whether he has a conflict of interests as stated.

Without derogating from the generality of the above, each of these shall be considered as a party with a conflicting interest:

- 42.1 A Holder who is a Related Holder (as this term is defined in section 3.3 of the Trust Deed);
- 42.2 A Holder who served as an officer in the Company, close to the date of the event at the basis of the resolution in the assembly;
- 42.3 Any Holder for which the Trustee determined that it is a party with a “conflicting interest” as stated below, pursuant to any law and/or the provisions of the authorized authority, and including: any Holder who will declare in writing to the Trustee that it has any substantial personal interest which deviates from the interest of the other Holders of Notes in the assembly of Holders of Notes. The Holder who will not provide the declaration in writing after being requested to do so by the Trustee shall be considered as having declared to have a personal interest as stated, and the relevant Trustee shall determine in their regard that they are a conflicting interest party. Without derogating from the above in this section 43, the Trustee will examine whether the Holder was a Holder and party with a conflicting interest, while considering the holdings of that Holder in other securities of the Company and/or the securities of any other relevant corporation for the resolution brought for the assembly’s approval (as will be detailed in writing in the voting paper), in accordance with the declaration of that Holder.

Determining the existence of a conflicting interest shall also be performed on the basis of a general test of the conflicts of interest which the Trustee shall conduct. Similarly, for the removal of doubt, it is clarified that the provisions regarding the definition of Holders of Notes as parties with a conflicting interest shall not derogate from the provisions of the law, the case law and the obligatory instructions of the Securities Authority, regarding the definition of Holders of Notes as parties with a conflicting interest, as applicable on the date of the examination.

43. For the purpose of examining the said conflicts of interest, the Trustee shall be entitled to rely on requested legal opinion, to which the provisions of the Trust Deed shall apply regarding bearing expenses.
44. It shall be clarified that the examination of the conflicts of interest as stated above, as will be requested by the Trustee, shall be conducted separate from any resolution on the assembly's agenda and in relation to each assembly separately. It shall be further clarified that the declaration on the Holder as a party with a conflicting interesting the resolution or any assembly, *per se*, shall not serve to prove a conflicting interest of the same Holder in another resolution which is on the agenda of the assembly or of a conflicting interest in other assemblies.
45. In counting the number of votes in a meeting of holders, the Trustee shall not take into account the votes of holders who have not responded to its demand as stated in section 42above or for which it was found that there exists a conflict of interest as stated in that same section (hereinafter: **"Holders with a Conflicting Interest"**).
46. Notwithstanding the provisions of section 45above, in the total holdings of participants in the vote, who are not Holders with a Conflicting Interest, are less than a rate of five percent (5%) of the balance of the par value of notes from the same series, the Trustee shall take into account, in counting the number of votes, the votes of the Holders with a Conflicting Interest as well.

#### **Convening an Assembly of Holders for the Purpose of Consulting**

47. The provisions of sections 1, 3, 5, 11, 13 and 14above shall not derogate from the authority of the Trustee to convene a meeting of holders, if it sees fit in consultation therewith; an invitation for a meeting as stated shall not list matters for the agenda and the convening date will be at least one day after the invitation date.

In a meeting as stated, a vote shall not occur, resolution shall not be made, and the provisions of sections 1, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 24, 26shall not apply.

\* \* \*

## Appendix C

### The Trustee's Fee

As of the Effective Date, the Company shall pay the Trustee a fee for its services under this Deed, as follows:

- 1 With respect to each of the years in which unpaid Notes (Series B) in circulation exist, a fee of NIS 40,000 (the "**Annual Amount**").
- 2 The Annual Amount shall be paid to the Trustee at the beginning of each annual trust.
- 3 The Annual Amount shall be paid to the Trustee with respect to the period up to the end of the trust in accordance with the terms of this Deed even if a receiver was appointed and/or manager receiver and/or the trust will be managed by the supervision of the court.

In addition, the Trustee shall be entitled to a reimbursement of reasonable expenses, as defined below, from the Company.

**"Reasonable Expenses"** – amounts which are expended by the Trustee within the fulfillment of its role and/or under the authorities granted thereto under this Trust Deed, including: expenses and costs for inviting and convening a meeting of the Holders of Notes and expenses for deliveries, travel and media publications related to inviting the meeting and as required by law.

In the event the service of the Trustee is terminated, the Trustee shall not be entitled to its fees as of the date of such termination. In the event the service of the Trustee was terminated during an annual trust, the fees paid for the months in which the Trustee did not serve as a Trustee for the Company will be retrieved by the Trustee to the Company. The provisions of this section shall not apply with respect to the first annual trust.

- 4 Without prejudice to the generality of this section 1 above, the Trustee shall be entitled to a payment of fees in the amount of NIS 550, for each year of work which is required therefrom for special actions which are performed without its position as a trustee (all subject to the provisions of the Trust Deed), including:
  - 4.1 Actions arising from a breach of the Deed by the Company;
  - 4.2 Actions in connection with calling for the immediate repayment of the Notes and/or actions in connection with a resolution of a meeting of Note Holders to call for the immediate repayment of the Notes;
  - 4.3 Special actions which are required or which it must perform for the fulfillment of its role under this Deed in connection with rights of Note Holders and to protect them, including for the Company's non-compliance with its liabilities under this Deed, including convening a meeting of Note Holders as stated in this Deed and include for participation in meetings of Note Holders;



- 4.4 Special actions (including but not only actions required for a change to the Company's structure or work due to demands of the Company) or for the need to perform additional actions in order to fulfill its role as a reasonable trustee, due to changes in laws (including regulations promulgated following amendments 50 and 51 to the Securities Law) and/or regulations and/or other binding provisions which shall apply in connection with the actions of the Trustee and its liability under this Trust Deed.
- 5 In the case that the Company is supposed to pay the Trustee a payment for expenses of its fees and/or a payment for reasonable expenses incurred and/or for special actions which it must perform or which it performed within the fulfillment of its roles and/or under the authorities granted thereto under this Deed, as stated in this Appendix, if any, and the Company does not do so, the Trustee may pay all of the same amounts from the receipts accrued therewith pursuant to section 9 and 10 of the Trust Deed, provided that it has informed the Company of its intent to do so, in advance and in writing.
- 6 With respect to any annual general meeting of shareholders, in which the Trustee shall be present, including presence in meetings of shareholders which are not commenced following the absence of a legal quorum, the Company shall pay an additional amount of NIS 600 per meeting, linked to the Consumer Price Index in accordance with the provisions of this Appendix.
- 7 In the event the Israel Securities Authority (during the process of listing) obligates the Trustee to participate in discussions with the Company, the Company shall pay the Trustee a fee (in accordance with price list provided in section 3 below) respective to the number of hours the Trustee participates in such discussions, including reimbursement of travel expenses. This fee is not conditioned upon the issuance of the Notes or upon the signing of the Trust Deed.
- 8 Value Added Tax, if applicable, shall be added to the payments the Trustee is entitled to in accordance with the provisions of this appendix and will be borne by the Company.
- 9 All of the said amounts shall be linked to the index known upon the signature of the Trust Deed, however, in any case, an amount shall not be paid which is lower than the amount set forth in this Appendix.
- 10 The fees of the Trustee shall be paid for the period until the end of the trusteeship included in this deed, even if a receiver is appointed for the Company (or a manager and receiver), or if the trusteeship under this Deed is conducted with the supervision of the court or otherwise.
- 11 All of the amounts noted in this Appendix shall have priority over the funds due to Holders of Notes.
- 12 If a trustee was appointed in place of the Trustee which ceased its office according to sections 35b(a1) or 35m(d) of the Securities Law, the Holders of Notes shall bear the difference in the rise in the salary of the trustee appointed as stated, between the salary

## Notes (Series B)

paid to the Trustee who was replaced, if the said difference is unreasonable and the provisions of the relevant law shall apply on the replacement date as stated.

The Holders' bearing of the said difference shall be performed through an offsetting of the relative part of the difference from every payment which the Company shall perform to the Holders of Debentures in accordance with the terms of the Trust Deed and the transfer of which by the Company directly to the Trustee.

\* \* \*

## Appendix D

### Coverage Ratio

#### 1. Coverage Ratio

1.1 “The **Coverage Ratio**” is defined and calculated as follows (in percentages):

Where:

$$\text{CR} = \frac{\text{A}-\text{B}}{\text{D}}$$

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>CR</b> | - | Coverage Ratio  |
| <b>A</b>  | - | Value of all assets (including cash and cash equivalents), subject to provisions of section 3 below.  |
| <b>B</b>  | - | Total debts vis-à-vis banks which precede debts included within the Plan and/or debts which are specific debts  |
| <b>D</b>  | - | Total debts which are not preceding debts towards banks and/or debts which are inferior to debts included within the Plan and/or which are not specific debts |

The “**Assets**” or “**Assets**” – the value of the Company’s rights in all assets held thereby including indirect possession through subsidiaries or affiliates of the Company, while in such a case, the value of the relevant asset will be multiplied by the Company’s holdings in concatenation in the subsidiary or affiliate holding the asset, all based on the value according to the updated appraisal in the Company’s possession or as stated in section 3.2 below (as applicable).

The “**Plan**” – as defined in section 1.6 of the Trust Deed.

“**Specific Debt**” – a debt which is provided to the Company or subsidiaries / affiliates against a pledge on assets based on the share of the rights of the Company or the subsidiary or the affiliate in the assets.

1.2 “**Minimal Coverage Ratio**” – 118%, subject to the following changes: (a) upon the occurrence of a Casa event (one or more) as set forth in section 3.3 below prior to the occurrence of the Additional Capital Injection (as defined in section 1.4 of the Trust Deed) – 120%; (b) in the event of an Additional Capital Injection (as defined in section 1.4 of the Trust Deed – 115%. The Company shall publish a public report regarding the change in the Minimal Coverage Ratio, if any.

#### 2. Coverage Ratio – General Provisions

The Coverage Ratio will be inspected four (4) times per year on the approval date of the consolidated audited annual financial statements or the consolidated reviewed quarterly financial statements by the Company, as applicable (hereinafter: the “**Inspection Date**”), by the final payment date. The data required for the review of the Coverage Ratio will be reviewed on the Inspection Date, as of the date of the financial statements, pursuant to the data appearing in the financial statements, subject to adjustments as set forth in section 3 below.

**3. Provisions Regarding Manner of Calculating the Value of All Assets (“A”) in the Coverage Ratio**

3.1 The value of the assets will be calculated pursuant to the most updated valuation existing with respect to the same asset on the Inspection Date (hereinafter: the “**Updated Valuation**”).

3.2 Notwithstanding the provisions of section 3.1 above, in the case where, in the estimate of the Company’s management, there is impairment of a certain asset compared to the updated valuation of the same asset, the value of the said asset, for the purpose of calculating the Coverage Ratio, shall be based on the opinion of the management.

**3.3 “Casa Radio” Asset in Romania (“Casa”)**

3.3.1 For the purpose of the valuation of all assets within the calculation of the Coverage Ratio, the value of Casa shall be estimated, as of the Effective Date, in a total of EUR fifty (50) million. Accordingly, within the calculation of all of the assets, the amount required in order for the value of Casa within the total assets to amount to the said EUR 50 million will be reduced from the value of the updated valuation possessed by the Company for Casa (the “**Reduction Amount for Casa**”).

3.3.2 Notwithstanding the provisions of section 3.3.1 above, upon the occurrence of each of the cases below on the occurrence of one or more of the cases below, the Reduction Amount for Casa shall no longer be reduced from the value of the updated valuation possessed by the Company (for the purpose of calculating the Coverage Ratio), and this value shall be estimated for the purpose of calculating the Coverage Ratio alone based on the updated valuation of Casa under the assumption of rapid exercise (distress):

3.3.2.1 A transaction shall be completed within which an investor or partner shall be entered into Casa who will be entitled to at least 20% of the rights in Casa, directly or indirectly.

3.3.2.2 Reaching a binding arrangement with the relevant authorities in Romania regarding the timeframes for the performance of a Casa project or reaching an agreement for the extension of the lease term of the land used for the purpose of the Casa project. The Company shall report of the occurrence of this event to the Trustee alone.

3.3.2.3 Engagement in a financing agreement for Casa in a financial scope which is no less than EUR 25 million.

(Each of the cases in this section 3.3.2 above: a “**Casa Event**”)

3.4 In the event where the provisions of sections 3.3.2.1 or 3.3.2.3 above occur, then after 9 months transpire from the occurrence of the said event, the value of Casa will be calculated within the calculation of the Coverage Ratio based on an ordinary updated valuation and not based on the valuation of an asset with rapid exercise.

**Example for illustration - Manner of calculating the Coverage Ratio as of December 31, 2013**

|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| <b><u>Example for the manner of calculating the Coverage Ratio as of December 31, 2013</u></b>   | = | =                              |
|  |   | <b><u>In EUR thousands</u></b> |
| The sum of all the valuations according to appraiser Wakefield & Cushman, with the exception of KIELCE and Targu Mures                       |   | 536,293                        |
| The estimation of the Company’s management for the Targu Mures asset   |   | 3,500                          |
| The estimation of the Company’s management for the KIELCE asset  |   | 4,000                          |
| The addition of the Koreagon Park according to the sales agreement   |   | 40,333                         |
| The deduction for Kaza (less a value of EUR 50 million)  |   | (80,613)                       |
| The addition of cash (including pledged cash and securities)   |   | 33,722                         |
| The addition of <b>expected</b> cash from the issue of the rights  |   | 20,000                         |
| <b>Total (A)</b>   |   | <b>557,235</b>                 |
| <b>The sum of the debts to Banks preceding the debts included in the framework of the Plan and/or the debts which are specific debts (B)</b> |   | (210,333)                      |

Notes (Series B)

|   |  |                |
|---|--|----------------|
|   |  |                |
|   |  |                |
| <b>Total sum (A-B)</b>  |  | <b>346,902</b> |
| <b>Denominator (D) (*) – the sum of debts which are not previous debts to Banks and/or debts inferior to debts included in the Plan and/or which are not specific debts</b>                     |  | <b>203,237</b> |
|   |  |                |
| <b>Coverage Ratio (CR)</b>  |  | <b>170.7%</b>  |
|   |  |                |
| <i>The debts included in the denominator are the net sum, meaning after the decrease of the subsidiary's part which holds the Note (Series B) with an adjusted value of EUR 3,887 thousand.</i> |  |                |

### Appendix 1.6.1

#### *Information about the holdings in the four shopping centers and their related debt*

| Project Name | City, Country      | Holding Percentage | Holding Company | Loan Principle Balance as of 31.12.2013 (EUR M) | Maturity Date | Interest Payment Day                              | Interest Rate           |
|--------------|--------------------|--------------------|-----------------|---|---------------|---|-------------------------|
| Torun        | Torun, Poland      | 100% (*)           | See diagram 1   | (***) 47.9                                      | 2017          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 3% + 3M EURIBOR p.a.    |
| Suwalki      | Suwalki, Poland    | 100% (*)           | See diagram 1   | (***) 31.6                                      | 2020          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 1.65% + 3M EURIBOR p.a. |
| Riga         | Riga, Latvia       | 50%                | See diagram 3   | (**),(***) 29.5                                 | 2017          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 2.9% + 3M EURIBOR p.a.  |
| Kragujevac   | Kragujevac, Serbia | 100%               | See diagram 2   | 29.1  | 2027          | Quarterly payment on the last day of each quarter | 5% + 3M EURIBOR p.a.    |

(\*) Indirect holding

(\*\*) The loan balance represents Plaza's share (50%)

(\*\*\*) Balloon loan

Diagram 1:

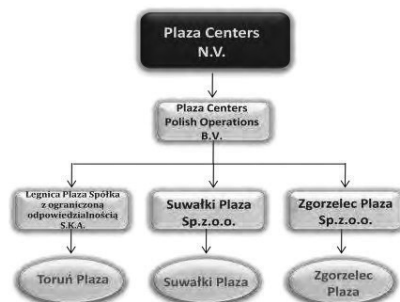


Diagram 2:



Diagram 3:





**Appendix 1.6.2 – A list of the Company's creditors included in the plan and thier confirmation decision and relevant debt balances as of 31/12/2013**

**Guarantee claims**

|    | Creditor   | Borrower                          | Type of obligation outstanding   | Outstanding loan amount 31.12.2013 | Interest accrued | Interest                        |
|----|--|-----------------------------------|--|------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1. | MKB Bank Zrt.; Erste Bank der Oestereichischen Sparkassen AG | Liberec Plaza                     | Conditional guarantee re Debt Service                                    | EUR 20,700,000                     | EUR 198,317      | 3 months Euribor + 3.5% p.a     |
| 2. | Bank Zachodni WBK S.A.                                       | Zgorzelec Plaza                   | Conditional guarantee re Payment Deficiency for max. EUR 2,250,000       | EUR 22,000,000                     | -                | 3 months Euribor + 2.75% p.a    |
| 3. | OTP Bank Nyrt.   | S.C. Adams Invest SRL/Valley View | Conditional guarantee re Secured Liabilities (i.e. interest)             | EUR 8,200,000                      | EUR 196,584      | 3 months Euribor + 5.5% p.a     |
| 4. | MKB Zrt.   | Primavera                         | Conditional guarantee re interest accrued re all Outstanding Obligations | EUR 1,500,000                      | EUR 489,323      | 3 months Euribor + 4.5% p.a (*) |
| 5. | Axis Bank Ltd.   | Koregaon Park                     | Conditional guarantee all amounts payable under facility                 | INR 1,212 million (EUR 14,200,000) | -                | 13.5% p.a                       |

(\*) Interest accrued re obligations up to loan maturity (31.3.12)

**Loan and bond related claims**

|    | Creditor  | Debtor | Type of obligation outstanding     | Outstanding principal amount | Accrued interest                  |
|----|---|--------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 6. | GEFA Gesellschaft für Absatzfinanzierung mbH (SG) | PC     | Repayment loan as principal debtor | EUR <sup>1</sup> 2,500,000   | (amount is inclusive of interest) |
| 7. | Israeli Bondholders Series A                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 295,685,579              | NIS 6,652,926                     |
| 8. | Israeli Bondholders Series B                      | PC     | Repayment bonds                    | NIS 594,657,686              | NIS16,055,758                     |
| 9. | Polish Bondholders                                | PC     | Repayment bonds                    | PLN 60,000,000               | PLN 2,764,997 <sup>2</sup>        |

<sup>1</sup> Loan serves to finance the purchase of a company airplane. In February 2014 the Company has sold the airplane. The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1.2 million).

<sup>2</sup> Accrued interest as of Decemebr 31,2013 calculated as follows: until original payment dated (November 18, 2013) 7.34% p.a; untill Decemebr 31,2013 7.2% p.a.

### **Appendix 1.6.3**

#### **Activities between 18/11/2013 and 14/05/2014**

##### **A. Selling of airplane**

On February 25, 2014 the Company disposed the airplane for a total consideration of USD 1.9 million (EUR 1.4 million). The proceeds from the disposal were used to repay the bank facility taken for the purchase of the airplane, and the Company currently negotiates with the financing bank the conditions to be set for the repayment of the remaining outstanding bank loan (circa EUR 1 million).

##### **B. Sale of turbines**

In March 2014 the Casa Radio project company disposed of the turbines held in respect of the Casa Radio project (refer also to note 11) for a total net consideration of EUR 2.6 million.

##### **C. Disposal of Uj Údvar in Hungary**

In December 2013 the consortium of shareholders of Uj Udvar, in which the Company indirectly holds a 35% stake, has completed the sale of its Uj Udvar project holding to a private investor for a consideration of EUR 2.4 million. The Company has accounted for a EUR 1.9 million write down of this investee in the fourth quarter of 2013 presented within write down of equity accounted investees in the statement of profit or loss. The Company recorded as a result of this transaction a loss of EUR 0.1 million.

## Appendix 1.6.4 – Real Estate Assets as of \_\_\_\_ 2014

| Asset/Project                                       | Location                | Nature of asset  | Size sqm (GLA)                         | Plaza's effective ownership %                |
|---|-------------------------|--|--|--|
| <b>Operating Shopping and Entertainment Centers</b> |                         |  |  |  |
| Suwalki Plaza                                       | Suwalki, Poland         | Retail & entertainment scheme                                | 20,000                                 | 100  |
| Zgorzelec Plaza                                     | Zgorzelec, Poland       | Retail & entertainment scheme                                | 13,000                                 | 100  |
| Torun Plaza   | Torun, Poland           | Retail & entertainment scheme                                | 40,000                                 | 100  |
| Liberec Plaza                                       | Liberec, Czech Rep.     | Retail & entertainment scheme                                | 17,000                                 | 100  |
| Kragujevac Plaza                                    | Kragujevac, Serbia      | Retail & entertainment scheme                                | 22,000                                 | 100  |
| Riga Plaza  | Riga, Latvia            | Retail & entertainment scheme                                | 49,000                                 | 50   |
| Koregaon Park Plaza                                 | Pune, India             | Retail, entertainment and office scheme                      | 41,000                                 | 100  |
| <b>Development Projects</b>                         |                         |  |  |  |
| Casa Radio  | Bucharest, Romania      | Mixed-use retail and leisure plus office scheme              | 555,000 (GBA including parking spaces) | 75   |
| Timisoara Plaza                                     | Timisoara, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 38,000                                 | 100  |
| Lodz Plaza  | Lodz, Poland            | Retail & entertainment scheme                                | 35,000                                 | 100  |
| Belgrade Plaza                                      | Belgrade, Serbia        | Apartment-hotel and business centre with a shopping gallery  | 63,000 (GBA)                           | 100  |
| Belgrade Plaza (Visnjicka )                         | Belgrade, Serbia        | Retail & entertainment scheme                                | 32,000                                 | 100  |
| Cina Plaza  | Bucharest, Romania      | Retail and Office scheme (Existing building for development) | 4,786                                  | Lease rights for 43 years (starting 12/2007) |
| Chennai   | Chennai, India          | Residential Scheme   | 230,000 (for sale)                     | 40   |
| David House   | Budapest, Hungary       | Office   | 2,000                                  | 100  |
| Palazzo Ducale                                      | Bucharest, Romania      | Office   | 700                                    | 100  |
| <b>Pipeline Plots</b>                               |                         |  |  |  |
| Asset/Project                                       | Location                | Nature of asset  | Plot Size (sqm)                        | Plaza's effective ownership %                |
| Kielce Plaza  | Kielce, Poland          | Retail & entertainment scheme                                | 30,000                                 | 100  |
| Leszno Plaza  | Leszno, Poland          | Retail & entertainment scheme                                | 17,000                                 | 100  |
| Lodz (Residential)                                  | Lodz, Poland            | Residential scheme   | 33,000                                 | 100  |
| Arena Plaza Extension                               | Budapest, Hungary       | Office scheme  | 22,000 (land use right)                | 100  |
| Csiki Plaza   | Miercurea Ciuc, Romania | Retail & entertainment scheme                                | 36,500                                 | 100  |
| Iasi Plaza  | Iasi, Romania           | Retail, entertainment and office scheme                      | 46,500                                 | 100  |
| Slatina Plaza                                       | Slatina, Romania        | Retail & entertainment scheme                                | 24,000                                 | 100  |
| Hunedoara Plaza                                     | Hunedoara, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 41,000                                 | 100  |
| Targu Mures Plaza                                   | Targu Mures, Romania    | Retail & entertainment scheme (Power Centre)                 | 31,500                                 | 100  |
| Constanta Plaza                                     | Constanta, Romania      | Retail & entertainment scheme                                | 26,500                                 | 100  |
| Shumen Plaza  | Shumen, Bulgaria        | Retail & entertainment scheme                                | 26,000                                 | 100  |
| Pireas Plaza  | Athens, Greece          | Retail & entertainment scheme                                | 15,000                                 | 100  |
| Bangalore   | Bangalore, India        | Residential Scheme   | 218,500                                | 25   |

## Appendix 1.6.4 – Real Estate Assets as of \_\_\_\_ 2014

| <b>Other projects</b>   |                    |                               |                        |                                      |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Asset/Project</b>    | <b>Location</b>    | <b>Nature of asset</b>        | <b>Plot Size (sqm)</b> | <b>Plaza's effective ownership %</b> |
| Fountain Park Bucharest | Bucharest, Romania | Residential                   | 16,600                 | 12.5                                 |
| Acacia Park             | Ploiesti, Romania  | Residential                   | 32,000                 | 25                                   |
| Primavera Tower         | Ploiesti, Romania  | offices                       | 10,500                 | 25                                   |
| Green Land              | Ploiesti, Romania  | Residential                   | 25,800                 | 25                                   |
| Poiana Brasov           | Brasov, Romania    | Residential                   | 138,000                | 25                                   |
| Primavera Tower         | Brasov, Romania    | offices                       | 10,800                 | 25                                   |
| Pinetree Glade          | Brasov, Romania    | Residential                   | 40,000                 | 25                                   |
| Krusevac                | Krusevac, serbia   | Retail & entertainment scheme | 20,000                 | 100                                  |

## ANNEX

**BOND SERIES B SCHEDULE**

6.9%

Interests rate (linked to Israeli CPI)

|                      |                  |                      |                      |                     |                  | NIS 16,055,758       | Deferred Interest 12/2013 |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------------|
|                      |                  |                      |                      |                     |                  | PAR VALUE 13,727,951 | Deferred Interest 12/2013 |
| BALANCE<br>PAR VALUE | NET<br>PRINCIPAL | PRINCIPAL<br>PAYMENT | PRINCIPAL<br>PAYMENT | INTEREST<br>PAYMENT | INTEREST<br>RATE | PERIOD               | DATE                      |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889 (1)      |                  | 0.5                  | 7/1/2014                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 1.0                  | 12/31/2014                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 1.5                  | 7/1/2015                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 2.0                  | 12/31/2015                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 2.5                  | 7/1/2016                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 3.0                  | 12/31/2016                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 3.5                  | 7/1/2017                  |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,127,339          | 3.45%            | 4.0                  | 12/31/2017                |
| 610,713,444          | 522,170,626      | 0                    |                      | 21,011,889          | 3.45%            | 4.5                  | 7/1/2018                  |
| 305,356,722          | 261,085,313      | 305,356,722          | 261,085,313          | 21,127,339          | 3.45%            | 5.0                  | 12/31/2018                |
| 305,356,722          | 261,085,313      | 0                    |                      | 10,505,944          | 3.45%            | 5.5                  | 7/1/2019                  |
| 0                    | 0                | 305,356,722          | 261,085,313          | 10,563,669          | 3.45%            | 6.0                  | 12/31/2019                |
|                      |                  | 610,713,444          | 522,170,626          | 231,881,202         |                  |                      |                           |

(1) This interest payment will be deferred as detailed in the Restructuring plan

## **Appendix 4.2**

**The real estate properties held by the Company and its subsidiaries, directly and indirectly, which are pledged in favor of third parties (as of \_\_\_\_ 2014 – the Trust Deed date)**

| <b>Holding Company</b>   | <b>Project name</b> | <b>Holding Rate</b> | <b>Location</b>         | <b>Asset type</b>      |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (*) | Torun               | 100%                | Torun , Poland          | Active shopping center |
| Suwałki Plaza Sp.z.o.o. (*)                                      | Suwalki             | 100%                | Suwalkie, Poland        | Active shopping center |
| Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.  | Zgorzelec           | 100%                | Zgorzelec, Poland       | Active shopping center |
| Sek D.O.O.   | Kragujevac          | 100%                | Kragujevac, Serbia      | Active shopping center |
| Diksna SIA   | Riga                | 50%                 | Riga, Latvia            | Active shopping center |
| P4 Plaza S.R.O.  | Liberec             | 100%                | Liberec, Czech Republic | Active shopping center |
| Anuttam Developers Pvt. Ltd.                                     | Koregaon Park       | 100%                | Pune, India             | Active shopping center |
| Leszno Plaza Sp.z.o.o. (**)                                      | Leszno              | 100%                | Leszno, Poland          | Plot of Land           |
| Primavera Invest S.R.L.  | Primavera Tower     | 25%                 | Ploiești, Romania       | Plot of Land           |
| Adams Invest S.R.L.  | Valley View         | 25%                 | Brasov, Romania         | Plot of Land           |

(\*) In respect of the Suwałki interest rate swap (“IRS “) the project company also established a bail mortgage up to EUR 4 million encumbering the real estate project. In respect of Torun IRS the project company also established a bail mortgage up to EUR 5.4 million encumbering the real estate project.

(\*\*) To secure the loan from Bank BZ WBK for Zgorzelec project, a lien was placed on plot of land in Leszno.

## Appendix 5A - LIST OF SUBSIDIARIES AS OF THE AMENDMENT DATE

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| <b>HUNGARY</b>   |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Plaza Centers Establishment B.V.                             | Holding company             |   |
| <b>Indirectly wholly owned</b>                               |                             |   |
| Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.                | Holder of land usage rights | 100% held by Plaza Centers Establishment B.V.   |
| Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.                         | Office building             | Arena Plaza Extension project<br>David House  |
| <b>POLAND</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Kielce Plaza Sp.z.o.o.                                       | Shopping center project     | Kielce Plaza project  |
| Leszno Plaza Sp.z.o.o.                                       | Owns plot of land           | Leszno Plaza project  |
| Łódź Centrum Plaza Sp.z.o.o.                                 | Owns plot of land           | Łódź (Residential) project  |
| Wrocław Plaza Sp.z.o.o.                                      | Mixed used project          | Łódź Plaza project  |
| Plaza Centers Polish Operations B.V.                         | Holding company             |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| Suwałki Plaza Sp.z.o.o.                                      | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Suwałki Plaza project                            |
| Legnica Plaza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Toruń Plaza project                              |
| Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.                                    | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Polish Operations B.V.<br>Zgorzelec Plaza project                          |
| <b>LATVIA</b>  |                             |   |
| Diksna SIA   | Operating shopping center   | Equity accounted investee - 50% held by Plaza Centers N.V. with JV partner (50%). Riga Plaza project. |
| <b>ROMANIA</b>   |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Dâmbovița Centers Holding B.V.                               | Holding company             | 100% held by Plaza Centers N.V.   |
| Plaza Bas B.V.   | Holding company             | 50.1% held by Plaza Centers N.V.  |
| S.C. Elite Plaza S.R.L.                                      | Shopping center project     | Timișoara Plaza project   |
| S.C. Green Plaza S.R.L.                                      | Shopping center project     | Iasi Plaza project  |
| S.C. North Eastern Plaza S.R.L.                              | Shopping center project     | Constanța Plaza project   |
| S.C. North West Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Hunedoara Plaza project   |
| S.C. North Gate Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Csíkí Plaza (Miercurea Ciuc) project  |
| S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L.                               | Real estate project         | Cina project  |
| S.C. South Gate Plaza S.R.L.                                 | Shopping center project     | Slatina Plaza project   |
| S.C. Mountain Gate Plaza S.R.L.                              | Shopping center project     | Târgu Mureș Plaza project   |
| S.C. Palazzo Ducale S.R.L.                                   | Office building             |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| S.C. Dâmbovița Center S.R.L.                                 | Mixed used project          | 75% held by Dambovita Centers Holding B.V.<br>Casa Radio project                                      |
| <b>SERBIA</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Plaza Centers Holding B.V.                                   | Holding company             |   |
| Plaza Centers (Estates) B.V.                                 | Holding company             |   |
| Plaza Centers (Ventures) B.V.                                | Holding company             |   |
| Plaza Centers Logistics B.V.                                 | Management company          |   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>                           |                             |   |
| Sek D.O.O.   | Operating shopping center   | 100% held by Plaza Centers Holding B.V.<br>Kragujevac Plaza project                                   |
| Leisure Group D.O.O.   | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers (Estates) B.V.<br>Belgrade Plaza (Visnjicka) project                       |
| Orchid Group D.O.O.  | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers (Ventures) B.V.<br>Belgrade Plaza project                                  |
| Accent D.O.O.  | Shopping center project     | 100% held by Plaza Centers Logistic B.V.<br>Kruševac Plaza project                                    |
| <b>CZECH REPUBLIC</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| P4 Plaza S.R.O.  | Operating shopping center   | Liberec Plaza project   |
| <b>BULGARIA</b>  |                             |   |
| <b>Directly wholly owned</b>                                 |                             |   |
| Shumen Plaza EOOD  | Shopping center project     | Shumen Plaza project  |

## Appendix 5A - LIST OF SUBSIDIARIES AS OF THE AMENDMENT DATE

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| <b>GREECE</b>                               |                           |  |
| <b>Directly wholly owned</b>                |                           |  |
| Helios Plaza S.A.                           | Shopping center project   | Pireas Plaza project   |
| <b>CYPRUS – INDIA</b>                       |                           |  |
| <b>Directly wholly owned</b>                |                           |  |
| PC India Holdings Public Company Ltd.       | Holding company           |  |
| Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd. | Holding company           | Equity accounted investee 47.5% held by Plaza Centers N.V.   |
| <b>Indirectly or jointly owned</b>          |                           |  |
| Permindo Ltd.                               | Holding company           | 100% held by PC India Holdings Public Company Ltd.<br>Holds 99.9% of Anuttam Developers Pvt. Ltd.<br>Koregaon Park Plaza project |
| Anuttam Developers Pvt. Ltd.                | Operating shopping center | 99.99% held by Permindo Ltd.<br>Koregaon Park Plaza project  |
| Kadavanthra Builders Pvt. Ltd.              | Mixed used project        | 80% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd.<br>Chennai (SipCot) project  |
| Aayas Trade Services Pvt. Ltd.              | Mixed used project        | 100% held by Elbit Plaza India Real Estate Holdings Ltd.<br>Bangalore project (refer to note 34(B))                              |



## Appendix 5a1

### Wording for confirmation by a subsidiary

#### Confirmation by a subsidiary

Further to the provisions of Section 5a of the deed of trust which was signed on the \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 2014 between **Plaza Centers N.V.** and Reznik Paz Nevo Trusts Ltd ("**the deed of trust**"), I the undersigned, hereby confirm and undertake, subject to the coming into force of the deed of trust, to act pursuant to the provisions of Sections 4.2, 4.3, 4.6, 4b, 5.2 and 7a.(2) of this deed of trust.

\_\_\_\_\_  
**Subsidiary name:**  
**Signed by:**

#### Confirmation by the company

Pursuant to the provisions of Section 5a of the deed of trust, I hereby confirm that the confirmation above signed by \_\_\_\_\_ ("**the subsidiary**") was signed by the authorized signatories of the subsidiary.

\_\_\_\_\_  
**Plaza Centers N.V.**

I the undersigned, Uzy Eli, Adv. confirm that the above **confirmation by the company** was signed by Plaza Centers N.V. pursuant to its documents of incorporation, by means of Messrs \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Uzy Eli, Adv.**

## **ANNEX 5**

## TERMS AND CONDITIONS

### AS AMENDED AND RESTATED BY THE PLAN (AS DEFINED BELOW)

The bonds which these terms and conditions of issue relate to shall be series A unsecured, dematerialized, bearer bonds with a nominal value of PLN 100,000 per bond (the “**Bonds**”) and will be issued by Plaza Centers N.V., with its registered office at Prins Hendrikkade 48-S, 1012 AC Amsterdam, the Netherlands (the “**Issuer**” or the “**Company**”); the Bonds shall be issued in compliance with the Polish Act on Bonds dated 29 June 1995 (unified text: Journal of Laws of 2001, No. 120, item 1300, as amended). The Bonds are being issued on the basis of resolutions of the Board of the Issuer dated 28 July 2010 and 3 November 2010.

## 1 DEFINITIONS

Capitalized terms used but not defined elsewhere shall have the meanings set forth below.

“**Additional Capital Injection**” shall mean a capital injection into the Company after the Plan Amendment Date either against issuance of shares or in the form of Subordinated Debt, in an accumulated amount of at least EUR 20 million, which is in addition to and beyond the Capital Injection (as defined in the Plan).

“**Agent**” shall mean IPOPEMA Securities S.A., with its registered office at ul. Prózna 9, 00-107 Warsaw, Poland.

“**Allotment Date**” shall mean the day on which the Issuer makes the final allotment of the Bonds to the Investors in accordance with the Offering Memorandum.

“**Asset Value**” shall mean the value of the Company's rights in all assets held directly by the Company or indirectly through Subsidiaries or affiliated companies (in such case, the value of the relevant asset shall be multiplied by the effective holding percentage of the Company in the Subsidiary or the affiliated company which holds the relevant asset, as the case may be), all of which in accordance with the most up-to-date valuations as available to the Company on the date of determination of the Asset Value, and if and to the extent at such date, in the opinion of the Company's management, a devaluation occurs (with respect to the up-to-date valuation) with regard to any such asset, the value of the asset will be updated accordingly. For the purpose of calculating the Asset Value, the value of the Casa Radio Project in Romania (a mixed use retail, leisure and office project comprising GBA 555,000 sqm including parking spaces) shall be: (i) EUR 50 million; or (ii) the fire sale value appraised on a distressed basis, in the event that: (a) an investor or a partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the economic interest in the Casa Radio project or (b) a binding arrangement is reached with the relevant Romanian authorities with respect to the timetable for executing the Casa Radio project or an agreement is reached on the extension of the term of the lease of the land that is used for the Casa Radio Project or (c) the Group has entered into a debt finance agreement for the project in an amount of no less than EUR 25 million; or (iii) the value based on an up-to-date valuation on a non-distressed basis in the event that nine (9) months have lapsed since an investor or a partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the economic interest in the Casa Radio project or the Group has entered into a debt finance agreement for the project in an amount of no less than EUR 25 million. The Asset Value as defined above is only relevant for the purpose of calculating the Coverage Ratio.

“**Balance of the Net Cash Flow**” shall mean: the balance (if any) of the Net Cash Flow per Bond generated as a result of an Exercise Event, after deducting: (1) 100% (or less, at the Company's discretion) of the Interest Prepayment Amount per Bond - in case the Exercise Event is related to the Shopping Malls; or (2) 50% (or less, at the Company's discretion) of the Interest Prepayment Amount per Bond in case the Exercise Event is unrelated to the Shopping Malls, provided, that such balance is positive.

“**Bondholder**” shall mean a person who has at least one Bond registered in his securities account maintained by a Depository Participant or the Polish NDS.

“**Bonds**” shall mean series A unsecured, dematerialized, bearer bonds with a nominal value of PLN 100,000 per bond issued by the Issuer, and a “**Bond**” shall mean one of such Bonds.

“**Bonds Act**” shall mean the Polish Act on Bonds dated 29 June 1995 (unified text: Journal of Laws of 2001, No. 120, item 1300, as amended), or any legal act which replaces such Act.

“**Business Day**” shall mean any day from Monday to Friday (excluding statutory holidays).

“**Call Option**” shall have the meaning given to such term in Clause 7.1 of these Terms and Conditions.

“**Call Option Redemption Amount**” shall have the meaning given to such term in Clause 7.4 of these Terms and Conditions.

**“Call Option Redemption Date”** shall have the meaning given to such term in Clause 7.2 of these Terms and Conditions.

**“Cash Position”** shall be the sum of cash and cash equivalents of: cash, short and long-term interest bearing deposits with banks or other financial institutions, available for sale marketable securities, and restricted cash, calculated based on the Consolidated Financial Statements.

**“Cash Reserve”** shall mean the aggregate balance of all cash and cash equivalents (that may be included in the Company's consolidated financial statements under the items cash and cash equivalents and under the items short term deposits, financial assets held for trading or long term deposits of the Group (**“Additional Cash Value”**), provided that such Additional Cash Value can be converted into cash immediately and without limitation on its use by the Group).

**“Consolidated Financial Statements”** shall mean the most recent annual consolidated financial statements or condensed consolidated semi-annual financial information of the Group audited or reviewed by the Company's auditors which were made publicly available by the Issuer in accordance with the applicable legal regulations.

**“Coverage Ratio”** shall be equal to  $(A) - (B) / (D) \times 100\%$ , where (A) is equal to the Asset Value plus the cash and cash equivalents (including restricted cash and marketable securities); (B) is equal to the liabilities of the Group owed to banks that are secured by an Encumbrance over any rights or assets of the Group or structurally or otherwise rank in priority ahead of the claims of the Plan Creditors subject to the Plan; and (D) is equal to the aggregate amount of remaining claims of the Plan Creditors subject to the Plan plus all other liabilities of the Group that rank *pari passu* with claims of the Plan Creditors subject to the Plan and that are not Subordinated Debt.

**“Debt”** shall mean the Group's total debt under: loans and borrowings, lease agreements, bonds, other debt securities and other interest bearing or discounted financial instruments in issue, calculated based on the Consolidated Financial Statements.

**“Deferred Debt Ratio”** shall mean 8.33%, subject to adjustment pursuant to the Plan.

**“Depository”** shall mean the records, within the meaning of Article 5a section 2 of the Bonds Act, maintained by the Polish NDS which contain entries which facilitate identification of the Bondholders and constituting a depository of securities within the meaning of the Trading in Financial Instruments Act.

**“Depository Participant”** shall mean an entity holding the status of a participant of the depository within the meaning of the Rules of the Polish NDS.

**“Detailed Rules”** shall mean the Detailed Rules of Operation of the Polish NDS adopted by Resolution No. 79/98 of the Management Board of the Polish NDS dated 29 January 1998, as amended, or other regulations which replace the legal basis for the adoption of such rules.

**“Disposition”** shall mean sale, lease, assignment, grant, transfer, encumbrance or any other disposal of assets, rights, property, or any part thereof.

**“Distribution”** shall mean a distribution of dividend to the Company's shareholders and/or any other dividend-like distribution to the Company's shareholders, including share repurchase.

**“Early Redemption”** shall have the meaning given to this term in Clause 10.2 of these Terms and Conditions.

**“Early Redemption Amount”** shall mean an amount equal to the number of Bonds subject to Early Redemption multiplied by the Redemption Amount, increased by Interest accrued for the period from the day beginning the Interest Period in which the Early Redemption Date occurs to the Early Redemption Date (exclusive).

**“Early Redemption Date”** shall have the meaning given to this term in Clause 10.3 of these Terms and Conditions

**“Early Redemption Period”** shall mean a period of 60 days from the day on which an Event of Default occurs but in no case longer than until the date on which such Event of Default is no longer outstanding.

**“Equity”** shall mean the Group's total equity including non-controlling interest as disclosed in the Consolidated Financial Statements.

**“Encumbrance”** shall mean any pledge, charge, assignment by way of pledge or any other form of security.

**“EUR”** shall mean the lawful currency of the Euro zone.

**“Events of Default”** shall have the meaning given to this term in Clause 10.1 of these Terms and Conditions.

**“Examination Date”** shall mean the date of approval of the Company's consolidated audited annual financial statements or its consolidated reviewed quarterly financial statements, as the case may be.

**“Exercise Event”** means any of the following events: (i) a Disposition of a Real Estate Asset of the Company or a Subsidiary (other than Koregaon Park Project), (ii) the incurrence of any new Financial Indebtedness by the Company or a Subsidiary but excluding new Financial Indebtedness incurred for the purpose of purchase of, investment in or development of a Real Estate Asset, or (iii) the refinancing of a Real Estate Asset, but excluding a refinancing for the purpose of an investment in or the development of a Real Estate Asset, provided that as a result of such events a positive Net Cash Flow is generated.

**“Financial Indebtedness”** means a debt that is owed to a financial creditor of the Company or a Subsidiary, including debts owed under guarantees that have been granted and/or which the Company and/or a Subsidiary will grant, but excluding:

- (i) guarantees and/or undertakings granted in connection with completion and performance of a project regarding the construction or development of a Real Estate Asset (cost overrun guarantees);
- (ii) guarantees granted in the ordinary course of business in a cumulative amount which shall not exceed EUR 200,000;
- (iii) loans granted directly to the Company by one or more of its shareholders, provided that: (a) the interest rate of the loan is not higher than the lowest interest rate due under the Notes, (b) in the event the loan is not repaid within a period of six (6) months, it shall become Subordinated Debt; and (c) the lenders are not permitted to call for an immediate repayment of the loan or to demand the Company's liquidation in connection with such loan;
- (iv) Subordinated Debt.

**“Group”** shall mean the Company together with all of its Subsidiaries.

**“Interest Amount”** or **“Interest”** shall mean the amount of gross interest on the Bonds payable on the Interest Payment Date.

**“Interest Payment Date”** shall mean the day: (i) on which Interest is due and payable in accordance with Clause 4.4 of these Terms and Conditions; or (ii) which is the Early Redemption Date.

**“Interest Period”** shall mean: (i) with respect to the first Interest Period, the period beginning on the Allotment Date and ending on the day preceding the first Interest Payment Date or the Early Redemption Date, respectively; and (ii) with respect to subsequent Interest Periods, the period beginning on the Interest Payment Date for the preceding Interest Period and ending on the day preceding the Interest Payment Date for the respective Interest Period or either the Early Redemption Date or Call Option Redemption Date, respectively or, with respect to the last Interest Period, the day preceding the Redemption Date, subject to Clause 4.8 and 4.9 of these Terms and Conditions.

**“Interest Prepayment Date”** shall have the meaning given to this term in Clause 4.9 of these Terms and Conditions.

**“Interest Prepayment Amount per Bond”** shall mean the amount of interest on the Outstanding Bonds Debt that has accrued in the given Interest Period (until the Mandatory Prepayment Upon Exercise Event Date) but has not yet fallen due.

**“Interest Rate”** shall mean the Reference Rate increased by Margin.

**“Interest Rate Determination Date”** shall mean the day falling one Business Day prior to the first day of the Interest Period during which a relevant Interest Rate is to be applicable.

**“Investor”** shall mean a qualified investor, within the meaning of Article 8 section 1 of the Public Offering Act, which submits a Purchase Offer to the Issuer.

**“Issue Date”** shall mean the date on which the Bonds are registered in the Depository, pursuant to Clause 3.1 of these Terms and Conditions.

**“Issuer”** shall mean Plaza Centers N.V., with its registered office at Prins Hendrikkade 48-S, 1012 AC Amsterdam, the Netherlands.

**“LTC Ratio”** shall mean the amount of the loan used to finance the relevant project, divided by the cost of the project as estimated on the date of the granting of the loan, multiplied by 100% ("loan to cost"). For the

purpose of calculating the LTC Ratio, the "cost of the project" shall include the construction cost of the project, including the entire construction, planning, and development costs, as well as the cost of the land.

**"Majority"** shall mean any of the Plan Creditors whose remaining claims subject to the Plan aggregate more than 67% of the total claims subject to the Plan held by the Plan Creditors that have voted at a particular meeting convened for the purpose of voting on a particular matter.

**"Mandatory Prepayment Amount per Bond"** shall mean the sum of the Interest Prepayment Amount per Bond and the Principal Prepayment Amount per Bond.

**"Margin"** shall mean 4.5% per annum until 31 December 2013 and then following 1 January 2014 by 6% per annum.

**"Material Assets"** shall mean the Group's assets representing at least 10% of the Group's total assets disclosed in the Consolidated Financial Statements.

**"Minimum Cash Reserve"** shall mean:

- (i) the amount estimated by the Company's management required to pay all administrative and general expenses and interest payments to the holders of Plan Debt Securities falling due in the following six (6) months, minus sums of proceeds from transactions that have already been signed (by the Company or a Subsidiary) and closed and that to the expectation of the Company's management have a high probability of being received during the following six (6) months; or
- (ii) in the event an Additional Capital Injection has occurred: an amount calculated in accordance with sub-section (i) above whereby the aforesaid period of six (6) months is reduced to three (3) months.

After repayment or prepayment of an aggregate amount of at least NIS 434,000,000 (or equivalent of such amount in other currencies as of the repayment date) of the principal amount of the Plan Debt Securities, the Minimum Cash Reserve as calculated under sub-sections (i) or (ii) above (as applicable) shall be reduced by 50%.

**"Minimum Coverage Ratio"** shall mean a Coverage Ratio equal to (i) 118%, or (ii) 115% in the event that an Additional Capital Injection occurs or (iii) 120% in the event any of the following circumstances occur in relation to the Casa Radio project: (a) a third party investor or partner has entered into a participation (directly or indirectly) entitling him to at least 20% of the interest in the Casa Radio project; or (b) a binding arrangement with the relevant Romanian authorities has been reached with respect to the timetable for executing the Casa Radio project, or an agreement has been reached on the extension of the lease period for the land that is used for the Casa Radio project; or (c) the Company has entered into a debt finance agreement for the project in amount of at least EUR 25 million.

**"Minimum LTC Ratio"** shall amount to:

- (i) 50% or,
- (ii) 40% in the event that a partner enters, directly or indirectly, the relevant existing project against a cash or cash equivalent investment (but excluding against offsetting debt) and is entitled, directly or indirectly, to at least 20% of the rights in the project.

**"Net Debt"** shall mean the Group's total debt under: loans and borrowings, lease agreements, bonds, other debt securities and other interest bearing or discounted financial instruments in issue, less related hedge derivatives, cash and cash equivalents, short and long-term interest bearing deposits with banks or other financial institutions, available for sale marketable securities and restricted cash, calculated based on the Consolidated Financial Statements.

**"Net Capitalization Ratio"** shall mean the Net Debt divided by the Equity plus the Net Debt, as calculated by the Group's auditor during its annual audit and included in the Issuer's annual report and accounts; or as included in the Issuer's interim accounts and reviewed by the Company's auditor; or as calculated by the Company's auditor at any other time at the request of the Board of the Company, whichever is the most recent.

**"Net Cash Flow per Bond"** shall mean:

- (i) the product of the Deferred Debt Ratio applicable to the Bonds, divided by the total number of Bonds and the net proceeds in cash actually received by the Company, as the result of an Exercise Event that occurred after 15 May 2014 less (ii) part of the product of the Deferred Debt Ratio applicable to the Bonds, divided by the total number of Bonds and the net proceeds in cash actually received by the Company, as the result of an Exercise Event that occurred after 15 May 2014, attributable to the Polish Bonds Deferred Interest per one Bond.

For the avoidance of doubt: net proceeds means the proceeds actually received by the Company, after deducting: (1) the full debt amount that has to be repaid to banks as a result of the Exercise Event, (2) the full debt amounts repaid to the banks in case of a refinancing, (3) in case the relevant Exercise Event occurred in a Subsidiary – the sums required for repaying the existing undertakings towards the creditors of that Subsidiary due to such Exercise Event; and (4) all direct expenses related to the asset, such as fees, and direct sale expenses to third parties, brokerage expenses, loan expenses and tax expenses (as the case may be) but excluding overhead and costs of the Group's officers and employees.

“**Notes**” the Series A Notes and Series B Notes listed on the Tel Aviv Stock Exchange issued by the Company pursuant to trust deeds dated 4 July 2007 and 31 January 2008 respectively and each as amended.

“**Notification Date**” shall mean the Business Day falling five Business Days prior to the relevant Record Date or, as the case may be, on another date in the event of a change in the Detailed Rules, which triggers a change in the requirements relating to the Notification Date.

“**Offering**” shall mean a public offering of the Bonds conducted exclusively in the territory of the Republic of Poland addressed exclusively to qualified investors within the meaning of Article 8 section 1 of the Act on Public Offering.

“**Offering Memorandum**” shall mean the offering memorandum prepared by the Company for the purposes of the Offering.

“**Outstanding Bonds Debt**” shall mean the Outstanding Principal plus the accrued and unpaid Interest in respect of such Outstanding Principal at any relevant time.

“**Outstanding Principal**” means the outstanding balance, as it may be from time to time, of the nominal value of one Bond.

“**Plan**” shall mean the plan the Issuer offered to the Plan Creditors pursuant to Article 252 of the Dutch Bankruptcy, effective and binding on Plan Creditors as of the Plan Effective Date.

“**Plan Amendment Date**” shall mean a date to be set by the Company pursuant to the Plan.

“**Plan Creditors**” shall mean all creditors with all unsecured and non-preferred claims against the Issuer that are subject to and bound by the Plan as of the Plan Effective Date pursuant to Article 273 of the Dutch Bankruptcy Code including without limitation all Bondholders on the Plan Effective Date.

“**Plan Effective Date**” shall mean a date as of which the Plan is effective and binding on all Plan Creditors (being the date as of which the confirmation decision (*homologatiebeslissing*) of the Amsterdam District Court becomes irrevocable (*in kracht van gewijsde gegaan*)).

“**Payment Amount**” shall mean the Interest Amount, the Redemption Amount, the Call Option Redemption Amount or the Early Redemption Amount, as the context may be.

“**Payment Date**” shall mean the Interest Payment Date, the Interest Prepayment Date, the Mandatory Prepayment upon Exercise Event Date, the Redemption Date, the Call Option Redemption Date or the Early Redemption Date, as the context may be.

“**Plan Debt Securities**” shall mean jointly the Bonds and the Notes.

“**PLN**” or “**złoty**” shall mean the legal tender of the Republic of Poland.

“**Polish NDS**” shall mean the Polish National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*).

“**Principal Prepayment Amount per Bond**” shall mean 75% of the Balance of the Net Cash Flow, subject to reduction of such percentage pursuant to the Plan.

“**Public Offering Act**” shall mean the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and Public Companies dated 29 July 2005 (Journal of Laws No 184, item 1539, as amended), or any legal act which replaces this Act.

“**Purchase Offer**” shall mean a written statement made by the Investor to whom the Offering Memorandum was addressed, the contents of which shall be consistent with the form set forth in Schedule 2 to the Offering Memorandum, specifying the number of Bonds which the Investor submitting the Purchase Offer undertakes to purchase.

“**Real Estate Asset**” shall mean rights in lands or in real estate projects of various types (such as: residential, malls and mixed-use projects of commercial and residential property) as well as rights in an entity holding any of the aforesaid assets.

**“Record Date”** shall mean: (i) with respect to the Interest Payment Dates referred to in item (i) of the “Interest Payment Date” definition above, any date indicated in the “Record Date” column in Clause 4.4 of these Terms and Conditions; or (ii) with respect to other Payment Dates, the Business Day falling six Business Days prior to the relevant Payment Date or, as the case may be, on another date in the event of a change in the Detailed Rules relating to the requirements applying to the Record Date.

**“Redemption Amount”** shall mean an amount equal to the par value of a single Bond.

**“Redemption Date”** shall mean the day falling seven and a half years after the Issue Date (16 May 2018), subject to moving such day forward as provided for under Clause 6.2 of the Terms and Conditions, or the nearest Business Day if the day falling on such day is not a Business Day.

**“Reference Banks”** shall mean Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A. and ING Bank Śląski S.A.

**“Reference Rate”** shall be equal to the Reuters Market 3000 Xtra Screen Rate or the Bloomberg Screen Rate, if a Screen Rate is not available, the Issuer shall request the Reference Banks to quote the interest rate offered by each of such Reference Banks to leading banks on the interbank market in Warsaw. In such an event, the reference rate shall be determined as the arithmetic mean of the interest rates quoted by the Reference Banks, calculated by the Issuer and rounded off, if necessary, to five decimal places (with 0.000005 to be rounded up). If the Reference Rate cannot be determined pursuant to the above provisions, the variable interest rate shall be determined based on the most recent variable interest rate applicable to the preceding Interest Period.

**“Regulation on Statutory Interest”** shall mean the Regulation of the Polish Council of Ministers on the determination of statutory interest dated 4 December 2008 (Journal of Laws No. 220, item 1434), or any legal act which replaces that Regulation.

**“Related Parties”** shall mean parties related to a given entity, in accordance with International Accounting Standard 24 (Related-party disclosure).

**“Rules of the Polish NDS”** shall mean the rules of the Polish NDS applicable at a given time, adopted by the Supervisory Board of the Polish NDS in accordance with Article 50 of the Trading in Financial Instruments Act or other regulations which replace this legal basis for the adoption of such rules.

**“Screen Rate”** shall mean the interest rate for six-month borrowings displayed on the Reuters Market 3000 Xtra Screen or the Bloomberg Screen based on the fixing which takes place at circa. 11.00 a.m. (Warsaw time) on a given Interest Rate Determination Date. For the purposes of this definition, Reuters Monitor Screen shall mean the WIBOR screen of the Reuters Market 3000 Xtra Service, or any other screen which may at any time replace such WIBOR screen, containing information on interest rates offered for time borrowings denominated in PLN.

**“Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls”** shall mean the amount equal to the value of the Unsold Shopping Malls based on the most recent valuation in the Company's possession minus the balance of the Financial Indebtedness of the Subsidiaries holding (the rights to) the relevant Unsold Shopping Malls. In the event of a sale of part of the rights in one of the said malls, then the value of the unsold rights in the said mall shall be added to the Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls, for the purpose of calculating the Coverage Ratio.

**“Shopping Malls”** shall mean the four shopping malls (directly or indirectly) held by Subsidiaries of the Company known as Torun Plaza and Solvaky Plaza located in Poland, Kragujevac Plaza in Serbia, and Riga Plaza in Latvia.

**“Subsidiary”** any corporation, limited liability company, partnership, joint venture, joint stock company and other entity in which the Company holds, directly or indirectly, at least 50% of the capital or the rights (as the case may be) or an entity controlled, directly or indirectly, by the Company.

**“Subordinated Debt”** means debt that may not be repaid before the claims of the Plan Creditors which are subject to the Plan have been satisfied in full, and shall also be a subordinated debt in case of liquidation.

**“Terms and Conditions”** shall mean these terms and conditions of the issuance of the Bonds by the Issuer.

**“Trading in Financial Instruments Act”** shall mean the Act on Trading in Financial Instruments dated 29 July 2005 (Journal of Laws No 183, item 1538, as amended), or any legal act which replaces this Act.

**“Unsold Shopping Malls”** shall mean the remaining (rights in any) Shopping Malls at any time (or any part thereof) that have not yet been sold.

**“WIBOR”** shall mean the Polish inter-bank interest rates on PLN-denominated inter-bank loans.



## 2 FORM OF THE BONDS AND MANNER OF OPERATION OF THE DEPOSITORY

- 2.1 The Bonds are securities issued in a series in accordance with the Bonds Act under which the Issuer represents that it is the Bondholders' debtor and undertakes to make payment of the Redemption Amount and Interest on the terms and at the time specified in these Terms and Conditions. The Bonds are issued in the Republic of Poland as bearer bonds and do not have a document form.
- 2.2 On the Allotment Date the Agent, based on the authorisation given by the Issuer, shall place with the Polish NDS instructions to register the Bonds in the registration accounts maintained for Depository Participants in order to make it possible to register the Bonds in the Bondholders' securities accounts. The time and manner of registration of the Bonds shall be compliant with the Rules of the Polish NDS and the Detailed Rules.
- 2.3 If the Polish NDS issues a decision whereby it refuses to register the Bonds in the depository operated by the Polish NDS, the Bond issue shall be deemed unsuccessful and the amounts paid by the Investors in respect of the Bonds shall be returned in accordance with the rules set forth in Clause 2.4 below.
- 2.4 If the Bonds are not allotted to the Investors to whom they were initially allotted or if the Bond issue is unsuccessful, as the case may be, the Agent shall promptly return the amounts paid for the Bonds. In addition, the Issuer shall notify, through the intermediation of the Agent, the Investors to whom the Bonds were initially allotted or finally allotted, as the case may be, that the Bonds have not been finally allotted or that the Bond issue has been unsuccessful; such notices shall be sent by registered mail.
- 2.5 The rights attached to the Bonds take effect upon the first registration of the Bonds in the Depository. The first registration in the Depository shall take place on the Issue Day. The rights attached to the Bonds shall accrue to the person who has at least one Bond registered in his securities account maintained by a Depository Participant or the Polish NDS.
- 2.6 The rules governing the transfer of the Bonds on the secondary market are defined in the Rules of the Polish NDS and the Detailed Rules.

## 3 STATUS OF THE BONDS

- 3.1 The Bond issue date shall be the day on which the Bonds which have been allotted to those Investors who submitted a Purchase Offer in response to the Offering Memorandum addressed to them are registered in the Depository (the "**Issue Date**"). Detailed allotment rules are contained in the Offering Memorandum.
- 3.2 The Bonds constitute an unconditional, direct, unsubordinated and unsecured obligation of the Issuer to make the payments and provide the entitlements specified in these Terms and Conditions, which shall be performed in accordance with their terms. The Bonds shall be repaid at the same time and to the same extent, and shall rank *pari passu* with any future unsubordinated obligations of the Issuer, except other obligations which are preferred under mandatory provisions of law.

## 4 INTEREST

- 4.1 The Bonds shall bear interest from the first day of the first Interest Period, at the Reference Rate determined by the Issuer on each Interest Rate Determination Date, increased by Margin, per annum, save as provided in Clause 4.7 below (the "**Interest Rate**"). A 365-day year shall be assumed for the purpose of the calculations.
- 4.2 The Interest on one Bond shall be calculated using the following formula:

$$K = \frac{N * O * L}{365}$$

Where:

- K is the Interest Amount per Bond for a given Interest Period;
- L is the number of days in such Interest Period;
- N is the Outstanding Principal; and
- O is the Interest Rate.

- 4.3 On each Notification Date (excluding the first Notification Date) the Issuer shall notify the Polish NDS of the next Record Date, Payment Date, and Payment Amount due on the next Payment Date, pursuant to Par. 135.1 of the Detailed Rules.
- 4.4 Save as provided in Clauses 4.7 to 4.9 below and situations where Interest is paid on the Early Redemption Date, the Interest shall be payable in PLN, in accordance with the Rules of the Polish NDS, on the Interest Payment Dates indicated in the table below:

| Year | Interest Period | Record Date     | Interest Payment Date |
|------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 1.   | First           | 6 May 2011      | 16 May 2011           |
|      | Second          | 7 November 2011 | 16 November 2011      |
| 2.   | Third           | 8 May 2012      | 16 May 2012           |
|      | Fourth          | 8 November 2012 | 16 November 2012      |
| 3.   | Fifth           | 8 May 2013      | 16 May 2013           |
|      | Sixth           | 7 November 2013 | 18 November 2013      |
| 4.   | Seventh         | 8 May 2014      | 16 May 2014           |
|      | Eight           | 6 November 2014 | 17 November 2014      |
| 5.   | Ninth           | 8 May 2015      | 18 May 2015           |
|      | Tenth           | 5 May 2016      | 16 November 2015      |
| 6.   | Eleventh        | 6 May 2017      | 16 May 2016           |
|      | Twelfth         | 7 November 2016 | 16 November 2016      |
| 7.   | Thirteenth      | 8 May 2017      | 16 May 2017           |
|      | Fourteenth*     | 8 November 2017 | 16 November 2017      |
| 8.   | Fifteenth*      | 8 May 2018      | 16 May 2018           |

\* - applicable unless the conditions set forth under Clause 6.2 are satisfied.

- 4.5 Calculation of the Interest on the Bonds which have not been redeemed in accordance with these Terms and Conditions shall terminate on the Redemption Date unless the Issuer improperly withholds or refuses payment of the Redemption Amount.
- 4.6 If an Event of Default occurs and is continuing and Bondholders acquire the right to demand Early Redemption, each Bondholder who has not demanded Early Redemption from the Issuer during a Put Period shall be entitled to demand that the Issuer increases the Interest Rate determined for the Interest Period in which the Bondholder has acquired the right to make such demand by 2.0 percentage points per annum for the entire period when the Event of Default is continuing (the “**Interest Rate Increase Demand**”). If the Event of Default is remedied during the relevant Interest Period, the increased interest rate shall be applied for the Bondholder until the end of such Interest Period in which the Event of Default has ceased to exist or has been remedied. A Bondholder who has made an Interest Rate Increase Demand to the Issuer shall not demand Early Redemption of the Bonds during the Put Period in which such Interest Rate Increase Demand has been made.
- 4.7 If a Payment Date in respect of cash payments under the Bonds falls on a day which is not a Business Day, a Bondholder shall receive the payment on the first Business Day following such Payment Date and shall have no right to demand default interest or any other amount on account of such delayed payment.
- 4.8 All Interest accrued between 7 May 2013 and 31 December 2013 (inclusive) shall be payable pursuant to section 3.1.5 of the Plan (the “**Polish Bonds Deferred Interest**”) and for the purpose of these Terms and Conditions only it is regarded as if it had been already paid in full.
- 4.9 On the First Interest Payment Date (as defined in the Plan) (the “**Interest Prepayment Date**”) the Issuer shall pay, on the account of Interest accrued from 1 January 2014 the amount in respect of each Bond which will be determined pursuant to the Plan any such amount paid in respect of the Bond shall decrease the Interest payable on a Bond on the first Interest Payment Date falling thereafter (or in addition, subsequent Interest Payment Dates if the amount to be paid exceeds the Interest payable on a Bond on the first Interest Payment Date).

## **5 PAYMENTS**

- 5.1** All Payment Amounts shall be paid in accordance with the Rules of the Polish NDS and the Detailed Rules.
- 5.2** Taxation:
- 5.2.1** On the basis of the information obtained from the Depository Participants pursuant to Par. 135 of the Detailed Rules, the Issuer shall calculate, withhold and pay any income tax payable in respect of any Payment Amount paid to the Bondholders, unless otherwise regulated by mandatory provisions of law.
- 5.2.2** Each Bondholder shall notify the relevant Depository Participant, at such time as to enable the latter to provide the information required under Par. 135 of the Detailed Rules, of whether such Bondholder is required to pay any taxes, charges or public dues of any type under regulations issued in the Republic of Poland and concerning the Bonds. In particular, a Bondholder who is a non-resident within the meaning of the tax law shall provide the Depository Participant with the information referred to in Par. 135 section 1.6 of the Detailed Rules for the purpose of its forwarding to the Issuer. If any Bond gives rise to the obligation to pay any tax, the Issuer shall not return any amounts as compensation for the withheld taxes or make any additional payments.
- 5.2.3** Irrespective of the provisions of Clause 5.2.1 above, the Issuer may require each Bondholder to provide such information or documents regarding the Bondholder's tax status as may be required pursuant to the applicable legal regulations.
- 5.2.4** Each Bondholder that is not a resident of Poland within the meaning of the tax law shall provide the Depository Participant, promptly after the purchase of the Bonds, with the residence certificate for the purpose of its forwarding to the Issuer.
- 5.3** In case of the failure to pay the Bond's nominal value on the date of maturity thereof, the Bondholder shall be authorised to receive from the Issuer statutory interest charged from the date of maturity of such payment until the date on which the Bondholder receives the payment due under the Bonds in an amount which is based on the Regulation on Statutory Interest.

## **6 REDEMPTION**

- 6.1** The Bonds which have not been redeemed early in accordance with these Terms and Conditions shall be redeemed by the Issuer on the Redemption Date. The Bonds shall be redeemed through the payment of the Redemption Amount.
- 6.2** If within 2 years from the Plan Amendment Date or before 1 December 2016 (whichever is earlier) the Issuer does not manage to repay (through redemption or otherwise) Plan Debt Securities in the principal amount of NIS 434,000,000 (or equivalent of such amount in other currencies as of the repayment date), the Redemption Date of all the Bonds then remaining shall be moved forward to 16 May 2017.
- 6.3** The Redemption Amounts shall be paid by the Issuer on the Redemption Date to the entities that are the Bondholders on the Record Date immediately preceding the Redemption Date.

## **7 ISSUER'S CALL OPTION**

- 7.1** The Issuer shall have the right to request, prior to the Redemption Date, an early redemption of some or all of the Bonds (the "**Call Option**"). The intention of the Issuer to exercise the Call Option will be announced in accordance with the terms of these Terms and Conditions and in accordance with the Rules of the Polish NDS.
- 7.2** In order to exercise the Call Option, the Issuer shall publish on its website an announcement on its intention to exercise the Call Option, indicating the percentage of the Bonds it intends to redeem and the date on which early redemption is to take place, falling no earlier than 10 days from the date of the announcement by the Issuer (the "**Call Option Redemption Date**").
- 7.3** If the Issuer announced its intention to redeem some of the Bonds, the early redemption shall apply to such number of Bonds held by each Bondholder at the Record Date preceding the Call Option Redemption Date that corresponds to the percentage of all the Bonds designated in the Issuer's notice as subject to the Call Option to all the issued and outstanding Bonds, rounded down to a full Bond.

- 7.4 In the event of exercising the Call Option, the Issuer will pay the Bondholders an amount equal to the sum of: (i) the nominal value of the Bonds held by each given Bondholder which are subject to the Call Option; and (ii) the Interest accrued for the period from the first day of the Interest Period in which the Call Option Redemption Date occurs to the Call Option Redemption Date (exclusive) in relation to the Bonds subject to the Call Option (the **“Call Option Redemption Amount”**).
- 7.5 An early redemption in case of the Call Option shall be carried out following the payment of the Call Option Redemption Amount on the Call Option Redemption Date, subject to the relevant Polish NDS Regulations in this respect.

## 8 MANDATORY PREPAYMENT UPON EXERCISE EVENT

- 8.1 Whenever an Exercise Event occurs, the Company shall make an early prepayment of the Outstanding Bonds Debt in respect of each Bond, in the amount equal per Bond to the Mandatory Prepayment Amount per Bond, pursuant to this Clause 8 (the **“Mandatory Prepayment upon Exercise Event”**).
- 8.2 Mandatory Prepayment upon Exercise Event shall be performed, if required, within a calendar quarter following the Company has received the Net Cash Flow per Bond, and no more than once in each calendar quarter on a day which will be established by the Company in accordance with the Plan (the **“Mandatory Prepayment upon Exercise Event Date”**).
- 8.3 Mandatory Prepayment upon Exercise Event shall be made only in case the Mandatory Prepayment Amount per Bond is higher than a product of the Deferred Debt Ratio applicable to the Bonds, divided by the total number of Bonds and EUR 2 million. In the event the Mandatory Prepayment Amount per bond is not higher than the amount established per previous sentence (**“Minimum Amount”**) it will be paid together with a future Mandatory Prepayment upon Exercise Event if and when the sum exceeds the Minimum Amount.
- 8.4 Mandatory Prepayment upon Exercise Event shall be carried out on the Mandatory Prepayment upon Exercise Event Date, subject to the relevant Polish NDS Regulations applicable in this respect.

## 9 COVENANTS

- 9.1 In the event that the Coverage Ratio is lower than the Minimum Coverage Ratio, then as from the first Examination Date on which a breach of the Coverage Ratio covenant has been established and for as long as the breach is continuing, the Company shall not perform any of the following: (a) a sale, directly or indirectly, of a Real Estate Asset owned by the Company or a Subsidiary, with the exception that it shall be permitted to transfer Real Estate Assets in performance of an obligation to do so that was entered into prior to the said Examination Date, (b) investments in new Real Estate Assets; or (c) an investments that regards an existing project of the Company or of a Subsidiary, unless it does not exceed a level of 20% of the construction cost of such project (as approved by the lending bank of these projects) and the LTC Ratio of the project remains equal to or greater than the Minimum LTC Ratio.
- 9.2 In the event that the Coverage Ratio is lower than the Minimum Coverage Ratio, then as from the first Examination Date on which a breach of the Coverage Ratio covenant has been established and for as long as the breach is continuing, the Company shall not perform any of the following: (a) a sale, directly or indirectly, of a Real Estate Asset owned by the Company or a Subsidiary, with the exception that it shall be permitted to transfer Real Estate Assets in performance of an obligation to do so that was entered into prior to the said Examination Date, (b) investments in new Real Estate Assets; or (c) an investments that regards an existing project of the Company or of a Subsidiary, unless it does not exceed a level of 20% of the construction cost of such project (as approved by the lending bank of these projects) and the LTC Ratio of the project remains equal to or greater than the Minimum LTC Ratio
- 9.3 The Coverage Ratio will be examined four (4) times per year on the approval date of the Company's consolidated audited annual financial statements and of its consolidated reviewed quarterly financial statements and the Company shall report on compliance with this covenant on each Examination Date.

## 10 EVENTS OF DEFAULT

- 10.1 The following circumstances shall be deemed events of default giving the Bondholders the right to demand Early Redemption, as referred to in Clause 10.2 (**“Events of Default”**):

- 10.1.1 **Non-payment of amounts payable under the Bonds** – the Issuer fails to make any payment under the Bonds within 14 days of the relevant Payment Date;
- 10.1.2 **Breach of the Cash Position as a result of the payment of dividend or the buy-back programme** – if at any time during a period of 90 days from the payment of dividend, or the acquisition of its own shares, the Cash Position falls below EUR 50 million;
- 10.1.3 **Statutory merger or de-merger** – the Issuer conducts statutory merger (*juridische fusie*) or de-merger (*splitsing*) in both cases involving the Company as disappearing entity;
- 10.1.4 **Takeover of the Material Assets** – the Material Assets are taken over or are subject to expropriation or enforced seizure without equitable compensation in an amount determined on market terms;
- 10.1.5 **Discontinuance of operations or change of the business profile** – the Group discontinues or significantly limits its core business;
- 10.1.6 **Breach of financial ratios** – the Net Capitalization Ratio exceeds 70% in the opinion of the auditor, subsequent to a request for an opinion by the Board of the Company at any time, with the Board of the Company obliging itself to seek such an immediate opinion if in its view such an event has occurred, or as discovered during the audit or review of the Consolidated Financial Statements;
- 10.1.7 **Breach of Minimum Coverage Ratio** – a breach of the Minimum Coverage Ratio has occurred and continued throughout a period comprising two (2) consecutive Examination Dates following the first Examination Date on which such breach has been established;
- 10.1.8 **Incurrence of Financial Indebtedness by the Issuer** – the Issuer incurred new Financial Indebtedness, unless:
  - (a) the new Financial Indebtedness is incurred for the purpose of investing in the development of a Real Estate Asset, provided that: (a) the LTC Ratio of the investment is not less than the Minimum LTC Ratio; (b) the new Financial Indebtedness is incurred by the Subsidiary that owns the Real Estate Asset or, if the Financial Indebtedness is incurred by a different Subsidiary, any Encumbrance created as security for such new Financial Indebtedness is permitted under Clause 10.1.10(a) below; and (c) following such investment the Cash Reserve is not less than the Minimum Cash Reserve;
  - (b) the new Financial Indebtedness is incurred by a Subsidiary for the purpose of purchasing a new Real Estate Asset by such Subsidiary, provided that following such purchase the Cash Reserve is not less than the Minimum Cash Reserve; or
  - (c) at least 75% of the Net Cash Flow per Bond resulting from the incurrence of new Financial Indebtedness is used to for a Mandatory Prepayment upon Exercise Event. It shall be clarified that, subject to the terms of the Plan, the Group may also refinance existing Financial Indebtedness if this does not generate Net Cash Flow per Bond,

provided however that in the event that an Additional Capital Injection occurs then the restrictions under this Clause 10.1.8 shall not apply to investments in an aggregate amount less than or equal to the amount of the Additional Capital Injection;
- 10.1.9 **Breach of Issuer's negative pledge** – the Issuer created any Encumbrance on any of the Real Estate Assets held, directly or indirectly, by the Company, except in the event that the Encumbrance is created over the Company's interests in a Subsidiary as additional security for Financial Indebtedness incurred by such Subsidiary which is secured by Encumbrances on assets owned by that Subsidiary as permitted by the Plan;
- 10.1.10 **Establishment of encumbrances by Subsidiaries** – a Subsidiary created any Encumbrance on any of its assets, unless the relevant Encumbrance meets one of these following conditions:

- (a) the Subsidiary created an Encumbrance over a Real Estate Asset owned by such Subsidiary exclusively as security for new Financial Indebtedness incurred for the purpose of purchasing, investing in or developing such Real Estate Asset;
- (b) a Subsidiary created an Encumbrance on land as security for Financial Indebtedness incurred for the purpose of investing in and developing, but not for purchasing, a Real Estate Asset held by a different Group company (hereinafter: a “**Cross Pledge**”), provided the total value of the lands owned by the Group charged with Cross Pledges after 18 November 2013 does not exceed EUR 35 million, calculated on the basis of book value (the “**Sum of Cross Pledges**”). When calculating the Sum of Cross Pledges, lands that were charged with Cross Pledges created prior to 18 November 2013 or created solely for the purpose of refinancing an existing Financial Indebtedness shall be excluded;
- (c) the Encumbrance is created over an asset as security for new Financial Indebtedness that replaces existing Financial Indebtedness and such asset was already encumbered prior to the refinancing. For the avoidance of doubt, any Net Cash Flow per Bond generated from such refinancing, shall be subject to the Mandatory Prepayment upon Exercise Event;
- (d) the Encumbrance is created over interests in a Subsidiary as additional security for Financial Indebtedness incurred by such Subsidiary which is secured by Encumbrances on assets owned by that Subsidiary as permitted by sub-section 10.1.10(a) above; or
- (e) the Encumbrance is created as security for New Financial Indebtedness that is incurred for purposes other than the purchase of and/or investment in and development of a Real Estate Asset, provided that at least 75% of the Net Cash Flow per Bond generated from such new Financial Indebtedness is used for Mandatory Prepayment upon Exercise Event;

**10.1.11 Occurrence of Non-Permitted Disposal - the Issuer:**

- (a) procured or permitted the occurrence of an Exercise Event with respect to any Real Estate Asset of the Group where the Net Cash Flow resulting from such Disposal was not used for Mandatory Prepayment upon Exercise Event in accordance with Clause 8 above; or
- (b) performed or permitted a Disposition, directly or indirectly, or a refinancing of the Shopping Malls, where the cumulative Net Cash Flow resulting from such Disposition or refinancing amounted to less than EUR 70 million. If the Disposition or the refinancing occurs only with respect to some but not all of the Shopping Malls, then such Disposition or refinancing shall constitute an Event of Default unless the Net Asset Value of the Unsold Shopping Malls plus the aggregate Net Cash Flows received from the intended Disposition or refinancing and from any previous Disposition or refinancing of a Shopping Mall amounts to at least EUR 70 million;

**10.1.12 Occurrence of Non-Permitted Investment - The Issuer made an investment in new or existing Real Estate Assets of the Group where following such investment the Cash Reserve was less than the Minimum Cash Reserve or the Coverage Ratio was less than the Minimum Coverage Ratio, provided however, in the case of the Coverage Ratio being lower than the Minimum Coverage Ratio an investments in existing projects of the Company or of Subsidiaries shall be permitted if the investment does not exceed a level of 20% of the construction cost of such project (as approved by the lending bank of these projects) and the LTC Ratio of the project remains greater than the Minimum LTC Ratio in accordance with Clause 9.1 (c) above;**

**10.1.13 Exclusion from trading or listing of the Issuer's shares – the Issuer's shares are delisted or excluded from trading on the regulated market of the Warsaw Stock Exchange;**

- 10.1.14 **Failure to repay material debt** – the Issuer fails to repay any matured and undisputable debt in the amount of at least EUR 100,000,000 within 30 days of its maturity;
- 10.1.15 **Insolvency** – the Issuer is declared bankrupt (*failliet verklaard*);
- 10.1.16 **Dissolution** – if while any Bond remains outstanding an effective resolution is passed or an order of a court with competent jurisdiction is issued on or before the due date for final redemption of the Bonds for the dissolution (*ontbinding*) of the Issuer;
- 10.1.17 **Validity** – if (i) it is or will become unlawful for the Issuer to perform or comply with any one or more of its obligations under the Bonds, or (ii) the validity of the Bonds is contested by the Issuer or the Issuer denies any of its obligations under the Bonds;
- 10.1.18 **Nationalization** – any law is passed or any legal proceeding is initiated under which all or any material part of the issued shares of the Issuer or the whole or any material part of its revenues or assets are, or are to be, seized, nationalised, expropriated or compulsorily acquired; or
- 10.1.19 **Distributions to the shareholders by the Issuer** – the Issuer made a Distribution, despite the fact that (i) less than 75% of the outstanding balance of the nominal value of the Plan Debt Securities as per the Plan Amendment Date has been repaid or the Coverage Ratio on the last Examination Date prior to such Distribution was less than 150% following such Distribution, or (ii) no Majority consented to the proposed Distribution. Notwithstanding the aforesaid, in the event an Additional Capital Injection occurs, then after one year following the date of the Additional Capital Injection, no restrictions other than those under the applicable law shall apply to dividend distributions in an aggregate amount up to 50% of such Additional Capital Injection.
- 10.2** If an Event of Default occurs, each Bondholder (except for an Event of Default referred to in Clause 10.1.7, where a Majority of Bondholders is required to file Early Redemption demand in order for it to be effective) shall have the right to demand in writing, during an Early Redemption Period, an early redemption of the Bonds held by such Bondholder (“**Early Redemption**”). In his Early Redemption demand, a Bondholder shall specify the basis for making the demand and the number of Bonds presented for Early Redemption, and shall enclose a deposit certificate issued by the relevant Depository Participant covering the Bonds in respect of which the Early Redemption demand is made and valid until the Early Redemption Date.
- 10.3** If any of the Events of Default specified in Clause 10.1 occurs, Early Redemption of the Bonds held by the Bondholders who have exercised the right to demand Early Redemption, shall take place on the first Business Day following the lapse of three months from the date on which the Early Redemption demand was made by the Bondholder (“**Early Redemption Date**”).
- 10.4** An Early Redemption shall be effected through the payment of the Early Redemption Amount on the Early Redemption Date.

## **11 NOTICES**

- 11.1** Any notices and communications from the Issuer to the Bondholders shall be deemed duly delivered after 10 (ten) Business Days from their posting on the Issuer’s website.
- 11.2** Notices to the Issuer should be delivered to the following address:

Plaza Centers N.V  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam,  
The Netherlands  
Attn.: the Board

## **12 STATUS OF THE AGENT**

The Issuer mandated the Agent to execute certain tasks related to the issue of the Bonds on the terms and conditions set forth in the agreement concluded between the Issuer and the Agent. The Agent’s liability towards the Bondholders shall be limited to the respective tasks assigned to the Agent. The Agent shall bear no liability towards the Bondholders for the discharge of the Issuer’s obligations under the Bonds. If the agreement between the Issuer and the Agent is terminated, the Issuer shall ensure that the tasks to be

executed by the Agent set forth in the Terms and Conditions shall be executed by another entity authorized to execute such tasks.

### **13 AMENDMENTS**

Amendments to these Terms and Conditions shall require the approval of all the Bondholders, except for amendments which: (i) do not any way affect the rights and obligations of the Issuer and the Bondholders; or (ii) constitute a minor, formal or technical change or a change made in order to correct a manifest error.

### **14 GOVERNING LAW, JURISDICTION AND LANGUAGE**

#### **14.1 Governing Law.**

The Bonds are issued in accordance with, and shall be governed by, Polish law.

#### **14.2 Jurisdiction.**

Any disputes relating to the Bonds shall be resolved in proceedings before a Polish common court having jurisdiction over the Capital City of Warsaw.

#### **14.3 Language.**

This Terms and Conditions has been drawn up in both English and Polish language versions. In case of any discrepancies between the two versions, the English language version shall prevail.



## **ANNEX 6**

## נספח 6

### פטור וויתור הדדי על תביעות

נספח זה ייכנס לתוקף באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר, במועד בו ייכנסו לתוקף התיקונים לשטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "Amendment Date", "מועד התיקון").

בנספח זה:

"שטר הנאמנות המקורי לסדרה א'" – שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), לפני שתוקן והוחלף במועד התיקון, במסגרת התוכנית.

"שטר הנאמנות המקורי לסדרה ב'" – שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), לפני שתוקן והוחלף במועד התיקון, במסגרת התוכנית.

"הקבוצה" – החברה, בעלי השליטה בחברה במישרין ו/או בעקיפין, וחברות בשליטתה או בהחזקתה של החברה במישרין ו/או בעקיפין.

"יחיד הקבוצה" – דירקטורים ונושאי משרה בקבוצה (המכהנים בהווה או שניהנו בעבר וכהונתם הסתיימה לפני מועד התיקון), עובדי הקבוצה, בעלי מניותיה של הקבוצה, באי כוחה, יועציה וכל מי מטעמה של הקבוצה.

### פטור וויתור על תביעות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') והנאמנים

#### בקשר לאגרות חוב (סדרה א')

בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') במועד התיקון, הקבוצה ויחיד הקבוצה (כהגדרתם לעיל), מעניקים בזאת פטור, מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א')) ויועציו, דירקטורים ונושאי משרה בהם, עובדיהם, בעלי מניותיהם וכל מי מטעמם, ביחס לכל הטענות, הדרישות והתביעות (ידועות או לא ידועות), בגין ו/או בקשר עם שטר הנאמנות המקורי לסדרה א' ואגרות החוב (סדרה א') שעילתן הינה עובר למועד התיקון, ועל כל טענה, דרישה ו/או תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, שעילתה הינה עובר למועד התיקון וכל זאת למעט: ביחס לטענות, דרישות או תביעות שעילתן מרמה או זדון ו/או עילה אחרת אשר לא ניתן לתת ביחס אליהן פטור על פי דין.

#### בקשר לאגרות חוב (סדרה ב')

בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') במועד התיקון, הקבוצה ויחיד הקבוצה (כהגדרתם לעיל), מעניקים בזאת פטור, מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), רזניק פז נבו נאמניות בע"מ (הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב')) ויועציו, דירקטורים ונושאי משרה בהם, עובדיהם, בעלי מניותיהם וכל מי מטעמם, ביחס לכל הטענות, הדרישות והתביעות (ידועות או לא ידועות), בגין ו/או בקשר עם שטר הנאמנות המקורי לסדרה ב' ואגרות החוב (סדרה ב') שעילתן הינה עובר למועד התיקון, ועל כל טענה, דרישה ו/או

תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, שעילתה הינה עובר למועד התיקון וכל זאת למעט: ביחס לטענות, דרישות או תביעות שעילתן מרמה או זדון ו/או עילה אחרת אשר לא ניתן לתת ביחס אליהן פטור על פי דין.

### **פטור וויתור על תביעות כלפי הקבוצה ויחיד הקבוצה**

#### **אגרות חוב (סדרה א')**

בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') במועד התיקון, מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובאי כוחם, והרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א')), מעניקים בזה פטור מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כלפי הקבוצה וכלפי יחיד הקבוצה (כהגדרתם לעיל), ביחס לכל הטענות, הדרישות והתביעות (ידועות או לא ידועות) בגין ו/או בקשר להתחייבויות החברה כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי לסדרה א' ואגרות החוב (סדרה א') (שעילתן הינה עובר למועד התיקון) ו/או בנוגע להתנהלותה של הקבוצה ו/או יחיד הקבוצה ו/או פעולותיהם עובר למועד התיקון, ובכלל זה ויתור ופטור מלאים בגין זכויות להעמדה לפירעון מיידי שהיו קיימות להם עובר למועד התיקון, וכן ביחס לכל טענה, דרישה ו/או תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, שעילתה הינה עובר למועד התיקון, וכל זאת למעט: ביחס לטענות, דרישות או תביעות שעילתן מרמה או זדון ו/או עילה אחרת אשר לא ניתן לתת ביחס אליהן פטור על פי דין.

#### **אגרות חוב (סדרה ב')**

בכפוף לכניסתו לתוקף של שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') במועד התיקון, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובאי כוחם, רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב')), מעניקים בזה פטור מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כלפי הקבוצה וכלפי יחיד הקבוצה (כהגדרתם לעיל), ביחס לכל הטענות, הדרישות והתביעות (ידועות או לא ידועות) בגין ו/או בקשר להתחייבויות החברה כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי תנאי שטר הנאמנות המקורי לסדרה ב' ואגרות החוב (סדרה ב') (שעילתן הינה עובר למועד התיקון) ו/או בנוגע להתנהלותה של הקבוצה ו/או יחיד הקבוצה ו/או פעולותיהם עובר למועד התיקון, ובכלל זה ויתור ופטור מלאים בגין זכויות להעמדה לפירעון מיידי שהיו קיימות להם עובר למועד התיקון, וכן ביחס לכל טענה, דרישה ו/או תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, שעילתה הינה עובר למועד התיקון, וכל זאת למעט: ביחס לטענות, דרישות או תביעות שעילתן מרמה או זדון ו/או עילה אחרת אשר לא ניתן לתת ביחס אליהן פטור על פי דין.

למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הביטוח והשיפוי של הדירקטורים ויתר נושאי המשרה כלפי הקבוצה, ככל שקיימות.

על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו מי מנותני הפטור כאמור בנספח זה לעיל ייתבע ("הנתבע") על ידי גורם כלשהו ("התובע") בעילה כלשהי, לרבות העילות הכלולות במסגרת הפטור והוויתור כאמור בנספח זה, אזי הנתבע לא יהיה מנוע מלהגיש תביעה שכנגד כלפי התובע ו/או לשלוח הודעות צד ג' כנגד גורם כלשהו לרבות כלפי מי ממקבלי הפטור כאמור בנספח זה לעיל ("הצד השלישי"), וזאת מבלי לפגוע באופן כלשהו בזכויות הצד השלישי מכוח הוויתור כלפי התובע.

## **Annex 6**

### **Mutual Waiver of Claims**

**This Annex shall enter into effect fully, finally, absolutely and irrevocably on the Amendment Date.**

In this Annex :

**"Original Series A Trust Deed"** – the Series A Trust Deed before being amended and restated on the Amendment Date, within the framework of the Plan.

**"Original Series B Trust Deed"** – the Series B Trust Deed before being amended and restated on the Amendment Date, within the framework of the Plan.

**"Group"** – the Company, the Company's direct and indirect controlling shareholders and companies controlled or held directly or indirectly by the Company.

**"Members of the Group"** - the directors and officers in the Group (currently serving or which served in the past and their office ended prior to the Amendment Date), the employees of the Group, the shareholders of the Group, its agents and counsels and anyone on behalf of the Group.

#### **Waiver towards the Series A and Series B Noteholders and the Trustees**

##### Re Series A Notes

Subject to the Series A Trust Deed entering into effect on the Amendment Date, the Group and the Members of the Group (as both terms defined above), hereby grant a full, final, absolute and irrevocable waiver towards the Series A Noteholders, Hermetic Trust (1975) Ltd. (the Series A Trustee) and its consultants, directors and officers therein, their employees, shareholders and anyone on their behalf, in relation to all of the claims, suits and demands (known or unknown), for and/or in connection with the Original Series A Trust Deed and the Series A Notes, the grounds of which are prior to the Amendment Date, and any other claim, suits and demand, known or unknown, the grounds of which are prior to the Amendment Date, and all of the above shall exclude claims, suits or demands for which the grounds are fraud or malice and/or other grounds for which a waiver is not allowed by law.

##### Re Series B Notes

Subject to the Series B Trust Deed entering into effect on the Amendment Date, the Group and the Members of the Group (as both terms defined above), hereby grant a

full, final, absolute and irrevocable waiver towards the Series B Noteholders, Reznik Paz Nevo Trust Ltd. (the Series B Trustee) and its consultants, directors and officers therein, their employees, shareholders and anyone on their behalf, in relation to all of the claims, suits and demands (known or unknown), for and/or in connection with the Original Series B Trust Deed and the Series B Notes, the grounds of which are prior to the Amendment Date, and any other claim, suits and demand, known or unknown, the grounds of which are prior to the Amendment Date, and all of the above shall exclude claims, suits or demands for which the grounds are fraud or malice and/or other grounds for which a waiver is not allowed by law.

### **Waiver towards the Group and Members of the Group**

#### **Series A Notes**

Subject to the Series A Trust Deed entering into effect on the Amendment Date, the Series A Noteholders and their agents, and Hermetic Trust (1975) Ltd. (the Series A Trustee), hereby grant a full, final, absolute and irrevocable waiver towards the Group and towards the Members of the Group (as both terms defined above), in relation to all claims, suits and demands (known or unknown) for and/or in connection with the undertakings of the Company towards the Series A Trustee and/or towards the Series A Noteholders according to the terms of the Original Series A Trust Deed and the Series A Notes (regarding which the grounds are prior to the Amendment Date) and/or with respect to the conduct of the Group and/or the Members of the Group and/or their actions prior to the Amendment Date, and this shall include full waivers for the rights to call for immediate repayment of the Series A Notes which exist prior to the Amendment Date, and in relation to any other claim, suits or demand, known or unknown, regarding which the grounds are prior to the Amendment Date, and all of the above shall exclude claims, suits or demands for which the grounds are fraud or malice and/or other grounds for which a waiver is not allowed by law.

#### **Series B Notes**

Subject to the Series B Trust Deed entering into effect on the Amendment Date, the Series B Noteholders and their agents, and Reznik Paz Nevo Trust Ltd. (the Series B Trustee), hereby grant a full, final, absolute and irrevocable waiver towards the Group and towards the Members of the Group (as both terms defined above), in relation to all claims, suits and demands (known or unknown) for and/or in connection with the undertakings of the Company towards the Series B Trustee and/or towards the Series B Noteholders according to the terms of the Original Series B Trust Deed and the

Series B Notes (regarding which the grounds are prior to the Amendment Date) and/or with respect to the conduct of the Group and/or the Members of the Group and/or their actions prior to the Amendment Date, and this shall include full waivers for the rights to call for immediate repayment of the Series B Notes which exist prior to the Amendment Date, and in relation to any other claim, suits or demand, known or unknown, regarding which the grounds are prior to the Amendment Date, and all of the above shall exclude claims, suits or demands for which the grounds are fraud or malice and/or other grounds for which a waiver is not allowed by law.

For the avoidance of doubt, it is clarified that the above shall not derogate from the insurance and indemnification rights of the directors and the officers towards the Group, as applicable.

Notwithstanding the aforementioned, in the event a lawsuit or a claim is filed by any party ("**Plaintiff**") against any grantor of the waiver herein ("**Defendant**"), with respect to any grounds whatsoever, including grounds included in this Mutual Waiver of Claims, then the Defendant shall be not be prevented from filing a cross claim against the Plaintiff and/or to deliver a third party notice, against any party, including against any of the grantees under this Mutual Waiver of Claims ("**Third Party**"), provided, this will not derogate in any way from the Third Party's rights by virtue of this Waiver of Claims vis-à-vis the Plaintiff.