



תל-אביב 22 בספטמבר, 2020

לכבוד

מחזיקי אגרות החוב (סדרת א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ

באמצעות המגנ"א

ג.א.ג.,

הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפה לצורך התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרת א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרת א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה"), מתכבדת בזאת להודיע על כינוסה של אסיפה לצורך דיווח והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרת א') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב"), אשר תתכנס **ביום ג' ה- 29 בספטמבר 2020, בשעה 10:00 ("האסיפה")**.

האסיפה תתקיים באמצעות שיחת זום על ידי כניסה לקישור:

<https://us02web.zoom.us/j/84865755593?pwd=dmQxOWlWaItOUlhUVjlmBTZraHRIUT09>

Meeting ID: 5593 6575 848

Passcode: 771002

באסיפה זו לא תתקיימנה הצבעות. ככל שיועלו במהלך הדיון באסיפה נושאים שנדרשת בגינם הצבעה, תכונס אסיפת מחזיקים נוספת. האסיפה תינעל עם פיזור המשתתפים בה, ולא תוכרז כאסיפה נמשכת.

1. על סדר היום

1.1 דיון והתייעצות

1.1.1 דיון והתייעצות בנוגע לתיקון המוצע על ידי החברה לשטר הנאמנות לאגרות החוב, המצורף כ- נספח א' לזימון זה.

1.1.2 דיון בנושאים נוספים שיועלו בישיבה ע"י הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

2. הזכאים להשתתף באסיפה

זכאי להשתתף באסיפה כל מחזיק אגרת חוב אשר ימציא לנאמן, עד מועד נעילת האסיפה:

2.1 אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב שבעלותו, נכון למועד הקובע. ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם, ימציא כתב מינוי מהמחזיק, כאמור בסעיף 3 להלן;

או

2.2 ייפוי כוח מחברת רישומים, בגין מספר מסוים של אגרות חוב, הרשומות על שמה בפנקס מחזיקי אגרות החוב של החברה (לפיו מיופה הכוח של החברה לרישומים אינו מנוע מלהפעיל בהצבעה את שיקול דעתו).

המועד הקובע לזכאות להשתתף באסיפה הינו ביום 23.9.2020.

3. כתב מינוי

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע באמצעות באי כוח. כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים), אשר הינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה או "הזכאי" הרשום בייפוי הכוח מחברת הרישומים, לפי העניין, הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי על ידי הרשאה בכתב חתומה בחותמת התאגיד בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה ניתן כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח.

4. המניין החוקי

הואיל והאסיפה מכונסת לצורך התייעצות בלבד בהתאם להוראות סעיף 26ב35 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המניין החוקי לפתיחת אסיפה הוא כל מספר משתתפים שהוא המחזיקים בכל כמות של אגרות חוב מיתרת הסדרה שבמחזור.

5. עיון במסמכים

ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') במשרדי הנאמן לאגרות החוב ברח' ששת הימים 30 בני ברק, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, בתיאום מראש עם המנכ"לים המשותפים של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ דן אבנון או מרב עופר אורן טלפון: 03-5544553.

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

נחתם על ידי:
דן אבנון, מנכ"ל משותף

תיקון מס' 1 לשטר נאמנות מתוקן מיום 4 באוגוסט 2019

שנערך ונחתם ביום [] ב [] 2020

בין

רני צים מרכזי קניות בע"מ

מס' חברה : 514353671

מרחוב ברקת 9

פתח תקווה

טלפון : 073-7962555 ; פקס : 03-6096000

("החברה")

מצד אחד ;

ל בין :

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מס' חברה : 510705197

מרחוב ששת הימים 30

בני ברק

טלפון : 03-5544553 ; פקס : 03-5271736

("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל : ולחברה תשקיף מדף, כהגדרתו להלן, מכוחו פרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2019, דוח הצעת מדף במסגרתו הנפיקה החברה, לראשונה, אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 60,000,000 מיליון ש"ח ערך נקוב ;

הואיל : וביום 4 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם הנאמן, בשטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות") ;

הואיל וביום 26 בינואר 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף נוסף מכוחו הנפיקה החברה 50,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה ;

הואיל : וברצון החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו יונפקו אגרות חוב (סדרה א') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב הנוספות") בכפוף, בין היתר, לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ;

הואיל : וביום [] 2020, התקבלה החלטה מיוחדת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במסגרתה הוחלט לאשר תיקונים לשטר הנאמנות שנקבעו בתיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, בכפוף לתנאיו ;

הואיל וביום [] 2020, אישר דירקטוריון החברה את התיקונים לשטר הנאמנות כמפורט בתיקון מס' 1 זה לשטר הנאמנות, בכפוף לתנאיו ;

הואיל : ובהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, הצדדים מעוניינים לתקן את שטר הנאמנות כמפורט להלן בתיקון זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. המבוא ל תיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1. כל המונחים שלא הוגדרו במפורש בתיקון זה לשטר הנאמנות יפורשו בהתאם למובנם בשטר הנאמנות.

2. הוראות תיקון מס' 1 זה, בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב הנוספות, יהיו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות. במקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות ובין הוראות תיקון זה, תגברנה הוראות תיקון זה.
3. את שטר הנאמנות ואת תיקון מס' 1 זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).
4. בשטר הנאמנות יבוצעו התיקונים הבאים:

4.1. בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות (מבוא, פרשנות והגדרות) יבוצעו השינויים הבאים:

1.5.4 "התשקיף" או - תשקיף מדף של החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2018, וכפי שיתוקן מעת לעת, אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 27 בפברואר 2021;

4.2. בסעיף 4.1 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה) יבוצעו השינויים הבאים:

בפסקה שנייה, ס"ק (4) ו-(5) ימחקו במלואם ובמקומם יבוא: " (4) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א) שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על 200,000,000 ש"ח ערך נקוב ו (5) כי לאחר ההנפקה כאמור, יחס ה-LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6 להלן) של הבטוחות לכל אגרות החוב (סדרה א) שבמחזור לא יעלה על 65%".

4.3. בסעיף 9 לשטר הנאמנות (שעבודים ובטחונות) יבוצעו השינויים הבאים:

4.3.1. בסעיף 9.1.2 (שעבוד זכויות בשותפויות המוגבלות) יבוצעו השינויים הבאים:

סעיף 9.1.2.2 יתוקן כדלקמן: " על זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים"), שותפות פרטית בישראל, המחזיקה, נכון למועד תיקון זה, ב-100% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס" ו-"הזכויות בשותפות מרכזים מסחריים", לפי העניין).¹

4.3.2. בסעיף 9.1.3 (שעבוד והמחאת זכות על זכויות מכוח הלוואות הבעלים) (לרבות סעיפי המשנה בו) יבוצעו השינויים הבאים:

ס"ק 9.4.1.1 ו-9.4.1.2 יימחקו במלואם ובמקומם יבוא:

9.4.1.1 "החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידה ליישויות, המפורטות להלן, ואשר יתרתן הבלתי מסולקת נכון למועד חתימת תיקון זה הינה _____ אלפי ש"ח ("הלוואות הבעלים"), וכדלקמן:

א. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים (כהגדרתה בשטר הנאמנות) - בסך של _____ אלפי ש"ח; וכן

ב. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות טירה (כהגדרתה בשטר הנאמנות) - בסך של _____ אלפי ש"ח;

9.4.1.2 בנוסף, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לרקע הר (כהגדרתה בשטר הנאמנות) ככל שתושלם הנפקת אגרות החוב הנוספות (סדרה א') על פי תיקון זה ועל פי דוח הצעת המדף, וזאת עד לעמידה ביחס ה-LTV (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.6)

¹ יובהר, כי נכון למועד פרסום תיקון זה טרם הושלם ברשם השותפויות רישום הזכויות הנוספות (50%) בשותפות רקע מידאס שותפות מוגבלת על שמן של רקע הר ושותפות מרכזים מסחריים, על פי הסכם שנחתם בין החברה ותאגידים בשליטתה לבין מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ותאגידים בשליטתה מיום 17 בספטמבר 2020 וכמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-103008), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

בשיעור של 65%. יצוין כי נכון למועד תיקון זה (וטרם הנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה) יתרת ההלוואה שהעמידה החברה לרקע הר הינה בסך של _____ אלפי ש"ח."

מובהר כי יתר ההוראות שבסעיף 9.1.3 שלא תוקנו במפורש בתיקון זה יותרו ללא שינוי.

4.3.3 סעיף 9.3 לשטר הנאמנות יימחק במלואו ובמקומו יבוא:

"סך הנכסים המשועבדים שייכלל בשעבוד המתואר לעיל, אם וככל שהנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה תושלם, יקבע בהתאם ליחס LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6.1 להלן) בשיעור של 65% כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושב בהתאם להוראות סעיף 9.6 להלן."

4.3.4 סעיף 9.15.3 (תנאים להחלפת הנכסים המשועבדים (במצטבר)) – ס"ק א. יתוקן באופן כדלקמן:

"א. לאחר ההחלפה ה-LTV לא יעלה מעל יחס 65%."

4.3.5 בסעיף 9.16 לשטר הנאמנות (הסרה/תוספת שעבודים) יבוצעו השינויים הבאים:

9.16.1 בסעיף 9.16.1 3:

ס"ק (1) - יתוקן ל-65% (חלף 67.5%);

ס"ק (2) פסקה שנייה - יתוקן ל-65% (חלף 67.5%);

9.16.2 סעיף 9.16.2 יימחק ובמקומו יבוא:

"החל ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה, ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור, במועד הרחבת סדרה או מועד החלפת נכסים משועבדים (יחדיו ולחוד: "מועד הבדיקה"), לא יעלה יחס ה-LTV על 65%. החברה תערוך חישוב יחס ה-LTV, ובמידת הצורך תעמיד בטוחות נוספות, כאמור בסעיף 9.16.3 להלן, כך שלאחר פעולת ההתאמה האמורה, ה-LTV העדכני, כפי שיהיה באותה עת, יחושב על-פי שווים העדכני של הנכסים המשועבדים, אשר יותרו כבטוחה, יעמוד על 65% לכל היותר. ככל שבמועד בדיקה רלוונטי יכללו הנכסים המשועבדים גם את הזכויות הנוספות, כהגדרתם בסעיף 9.15 לעיל, יתייחס האישור האמור לעיל לסך כל הנכסים המשועבדים באותה עת."

5. מלבד האמור בתיקון מספר 1 זה לשטר הנאמנות, כל יתר התנאים של שטר הנאמנות יישארו בתוקפם ללא שינוי.

ולראיה באו על החתום

רני צים מרכזי קניות בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי תיקון מס' 1 זה לשטר הנאמנות נחתם על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ כדין על פי תקנונה, באמצעות ה"ה: _____ ו-_____, אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם תיקון זה לשטר הנאמנות.

עו"ד, _____

הנדון: כתב הצבעה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ.
"החברה", אשר תתקיים ללא התכנסות בפועל ביום 1.10.2020

בהמשך לאסיפת ההתייעצות שתתקיים ביום **29.9.2020**, מתכבדת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן ביחד: "הנאמן", "אגרות החוב", ו-"החברה" בהתאמה), לפרסם בזאת את כתב ההצבעה המצורף **כנספח 1** להודעה זו ("כתב ההצבעה").

1. מצורף **כנספח 1** להודעה זו כתב הצבעה¹.
2. מחזיק באגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר יוכיח לשביעות רצון הנאמן, כי החזיק במועד הקובע לאסיפה (**23.9.2020**) באגרות חוב (סדרה א') של החברה, יראו אותו כמי שהשתתף באסיפה (לעניין מניין חוקי), והינו זכאי להצביע באמצעות כתב ההצבעה.
3. ככל שבין מחזיקי אגרות החוב מחזיקים אשר נכנסים בגדר סעיף 35(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, החזקותיהם באגרות החוב לא נכללו במניין החוקי לאסיפה.
4. לאחר כניסתו לתוקף של חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 אשר מכוחו בוטל סעיף 35(ב) לחוק ניירות ערך אשר הסמיך את הנאמן לקבוע כי מחזיק הינו בעל ענין מנוגד וככזה לנטרל את הצבעתו, הנאמן **לא ינטרל** הצבעת מחזיקים, למעט, הצבעת מחזיק אשר יודיע לנאמן (בין בסימון ענין אישי או אחר במערכת ההצבעות האלקטרונית של רשות ניירות ערך ובין בכתב הצבעה שישלח לנאמן), כי על הנאמן להימנע מספירת קולו במנין קולות המחזיקים בכל החלטות בכתב בהצבעה או בסעיף ספציפי בכתב ההצבעה. הודעה כזאת לא תגרע את החזקת המחזיק מספירת הקולות לצורך קביעת מנין חוקי.

אנא העבירו הצבעותיכם עד ליום ה', ה- 1 באוקטובר 2020 בשעה 12:00 לידי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ בפקס מספר 03-5271451 או בדואר אלקטרוני בכתובת VOTING@HERMETIC.CO.IL.

בכבוד רב,
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

¹ כתב ההצבעה המצ"ב נערך בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב), הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, תשע"ה-2015.

כתב הצבעה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')
של רני צים מרכזי קניות בע"מ. ("החברה")

חלק ראשון

- א. שם מנפיק התעודה: רני צים מרכזי קניות בע"מ.
- ב. מספר תעודות ההתחייבות: 1159680.
- ג. מקום כינוס האסיפה: ללא התכנסות בפועל.
- ד. מחזיק שלא ימלא את כתב הצבעה במלואו, או מחזיק שלא יצרף לכתב הצבעה ייפוי כח, ייחשב כמי שלא הגיש כתב הצבעה.
- ה. המועד האחרון למשלוח כתב הצבעה: יום ה' ה- 1 באוקטובר 2020 בשעה 12:00.
- ו. את כתב הצבעה יש להגיש לנאמן באמצעות פקס מספר 03-5271451. או באמצעות קובץ סרוק שישלח בדואר אלקטרוני לכתובת VOTING@HERMETIC.CO.IL בלבד.
- ז. כתב הצבעה הופץ באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת <https://www.magna.isa.gov.il> וכן באתר מערכת ההודעות של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת <http://maya.tase.co.il>.
- ח. לגבי מחזיק לא רשום- מחזיק לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כתב הצבעה יהיה תקף לגבי מחזיק לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות.
- ט. לגבי מחזיק רשום- כתב הצבעה יהיה תקף רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.
- י. יצוין כי עשויות להתפרסם הודעות עמדה וניתן יהיה לעיין בהן בדיווחי מזמן האסיפה שבאתרי ההפצה, בכתובות האינטרנט שלעיל.

חלק שני

שם המחזיק

מספר ת.ז. (אם אין למחזיק ת.ז. ישראלית – יש לציין מס' דרכון, והמדינה שבה הוצא ותוקפו) / ח.פ. / ח.צ של המחזיק

אם המחזיק הינו תאגיד – מדינת ההתאגדות

שם מיופה הכח ואיש הקשר מטעמו

טלפון של מיופה הכח

פקס של מיופה הכח

דואר אלקטרוני של מיופה הכח

	<p>כמות אגרות החוב (סדרה א') של המחזיק במועד הקובע (קרי ביום 23.9.2020)</p>
	<p>במידה והמחזיק הרשום מעוניין להצביע בגין מספר אגרות חוב (סדרה א') נמוך יותר ממספר אגרות החוב שבבעלותו במועד הקובע יש לציין את מספר אגרות החוב בגין מצביע המחזיק הרשום</p>

המחזיק/מיופה כח הרשום אשר פרטיו רשומים לעיל **מאשר בזה**, כדלקמן:

א. סמן X במקום המתאים:

<p>המחזיק הרשום הינו נושא משרה בכירה בחברה כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך;</p>	<input type="checkbox"/>
<p>המחזיק הרשום הינו תאגיד בשליטת החברה (כמשמעות מונח זה בסעיף 1 חוק ניירות ערך) או בשליטת קרוב של בעל השליטה (כמשמעות מונחים אלה בסעיפים 1 ו-268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999);</p> <p>או –</p>	<input type="checkbox"/>
<p>המחזיק הרשום אינו נכלל במסגרת אף אחת מהקבוצות המנויות לעיל.</p>	<input type="checkbox"/>

ב. עניין מנוגד

<p>המחזיק הרשום באגרות החוב (סדרה א') מורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין חוקי), הואיל ולדעתו יש לו עניין מנוגד בהצבעה.</p>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

חלק שלישי

המחזיק הרשום, אשר פרטיו רשומים לעיל, מצביע על הנושא המועלה להצבעה כדלקמן:

1. **לאשר את התיקון המוצע על ידי החברה לשטר הנאמנות** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב של שני שלישים (2/3) מכלל הקולות המשתתפים בהצבעה למעט הנמנעים)

נוסח ההחלטה:

לאשר את התיקון המוצע על ידי החברה לשטר הנאמנות, המצורף כ- **נספח ב'** לכתב ההצבעה או כל נוסח מעודכן שיפורסם על-ידי החברה עד למועד ההצבעה ("**תיקון לשטר הנאמנות**"). כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו, ככל שתתקבל, מאשרים ומסמיכים מחזיקי אגרות החוב את הנאמן לחתום על התיקון לשטר הנאמנות ועל כל מסמך אחר לצורך הוצאתה אל הפועל של הצעת החלטה זו.

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

אופן ההצבעה:

נמנע	נגד	בעד

אנא העבירו הצבעותיכם **עד ליום ה' ה- 1 באוקטובר 2020 בשעה 12:00** לידי הרמטיק נאמנות (1975)

בע"מ בפקס מספר 03-5271451 או בדואר אלקטרוני בכתובת VOTING@HERMETIC.CO.IL או

באמצעות הצבעה במערכת ההצבעות האלקטרונית

_____ חתימה

_____ תאריך

שיפוי ומימון לפעילות המומחים והנאמן

מחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע לאסיפה באגרות החוב ("המחזיקים"), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר או על פי פשרה אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל של הזכאים לשיפוי הקשורה למעשה או פעולה שעליהם לבצע מכוח ההחלטה שבסעיף 1 לעיל הוראות שטר הנאמנות, הדין, הוראה של בית המשפט, או של כל רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("ההחלטה"); וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטה או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף ההחלטה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חבויים, תביעות, איום בהגשת תביעות, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, ודרישות בנוגע להחלטה ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו

התחייבויות השיפוי המתוארים לעיל יקראו "התחייבות השיפוי" - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ד).
להלן ובתנאי כי:

1.1 בעדיפות ראשונה – יהיה המימון מתוך כספים שהים בידי הנאמן ככריות למימון השיפוי ושהיו בידיו בעתיד ובכלל זאת סכומים שיפסקו לטובתו בהליכים. הנאמן יהיה מוסמך לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים המגיעים למחזיקים וסכום זה יופקד בידי הנאמן ככרית למימון התחייבות השיפוי ("סכום ההפקדה"). הנאמן יהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית/יות נוספת/ות כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן יעשה מעת לעת שימוש בסכום ההפקדה לכיסוי התחייבות השיפוי.

1.2 בעדיפות שניה - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכום ההפקדה כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב בידי הנאמן סכום אותו יקבע הנאמן לכיסוי יתרת התחייבות השיפוי;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנאמן. לאחר כיסוי התחייבות השיפוי כאמור (הכולל כיסוי חבות לרבות עתידית ו/או נזק עתידי וכן תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן ותשלום כל הוצאות הנאמן בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו להחזר למחזיקים אשר נטלו חלק במימון השיפוי, וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין ההתחייבות לשיפוי על פי תנאי נספח זה. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי (או מי מהם) זכות לשיפוי, ישיב אותו זכאי לשיפוי את סכום השיפוי ששולם לו בפועל.

במקרה בו יקבע כי התחייבות השיפוי בה מתחייבים המחזיקים חלה (במלואה או בחלקה) על גורם אחר, לא יטען כנגד הנאמן כי עליו או היה עליו לפנות לאותו גורם לקבלת השיפוי. ואין באמור כדי לעכב את תשלום התחייבו השיפוי על ידי המחזיקים בגובה כל סכום שיידרש על ידי הזכאים לשיפוי מכח התחייבות השיפוי.

מובהר כי ההחלטה משמעה, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב:

- א. לשלם את חלקו היחסי בהתחייבות השיפוי; **וכן**
- ב. לשפות את הזכאים לשיפוי על פי חלקו היחסי, כאמור בנספח זה.
- ג. **"חלקו היחסי"** משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שהיו בבעלות כל מחזיק שבגינן הצביע בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). להלן), מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של המחזיקים אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד הקובע.
- ד. התחייבות השיפוי כאמור כפופות לתנאים הבאים:
 - (i) ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז סכום ההפקדה ומסכומים אשר יגיעו לנאמן עבור המחזיקים.
 - (ii) אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים שהינם מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן והמומחים הנ"ל.
 - (iii) אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי החלטות אחרות, הסכם הנאמנות, חוק הנאמנות, חוק השליחות ו/או הדין, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.
 - (iv) ההוצאות לפי נספח זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנאמן.
 - (v) השיפוי לא יחול במקרים בהם נקבע על ידי בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.
 - (vi) התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי דין.

תיקון מס' 1 לשטר נאמנות מתוקן מיום 4 באוגוסט 2019

שנערך ונחתם ביום [] ב [] 2020

בין

רני צים מרכזי קניות בע"מ

מס' חברה : 514353671

מרחוב ברקת 9

פתח תקווה

טלפון : 073-7962555 ; פקס : 03-6096000

("החברה")

מצד אחד ;

ל בין :

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מס' חברה : 510705197

מרחוב ששת הימים 30

בני ברק

טלפון : 03-5544553 ; פקס : 03-5271736

("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל : ולחברה תשקיף מדף, כהגדרתו להלן, מכוחו פרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2019, דוח הצעת מדף במסגרתו הנפיקה החברה, לראשונה, אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 60,000,000 מיליון ש"ח ערך נקוב ;

הואיל : וביום 4 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם הנאמן, בשטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות") ;

הואיל וביום 26 בינואר 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף נוסף מכוחו הנפיקה החברה 50,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה ;

הואיל : וברצון החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו יונפקו אגרות חוב (סדרה א') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב הנוספות") בכפוף, בין היתר, לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ;

הואיל : וביום [] 2020, התקבלה החלטה מיוחדת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במסגרתה הוחלט לאשר תיקונים לשטר הנאמנות שנקבעו בתיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, בכפוף לתנאיו ;

הואיל וביום [] 2020, אישר דירקטוריון החברה את התיקונים לשטר הנאמנות כמפורט בתיקון מס' 1 זה לשטר הנאמנות, בכפוף לתנאיו ;

הואיל : ובהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, הצדדים מעוניינים לתקן את שטר הנאמנות כמפורט להלן בתיקון זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. המבוא ל תיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1. כל המונחים שלא הוגדרו במפורש בתיקון זה לשטר הנאמנות יפורשו בהתאם למובנם בשטר הנאמנות.

2. הוראות תיקון מס' 1 זה, בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב הנוספות, יהו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות. במקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות ובין הוראות תיקון זה, תגברנה הוראות תיקון זה.
3. את שטר הנאמנות ואת תיקון מס' 1 זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).
4. בשטר הנאמנות יבוצעו התיקונים הבאים:

4.1. בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות (מבוא, פרשנות והגדרות) יבוצעו השינויים הבאים:

1.5.4 "התשקיף" או - תשקיף מדף של החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2018, וכפי שיתוקן מעת לעת, אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 27 בפברואר 2021;

4.2. בסעיף 4.1 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה) יבוצעו השינויים הבאים:

בפסקה שנייה, ס"ק (4) ו-(5) ימחקו במלואם ובמקומם יבוא: " (4) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א) שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על 200,000,000 ש"ח ערך נקוב ו (5) כי לאחר ההנפקה כאמור, יחס ה-LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6 להלן) של הבטוחות לכל אגרות החוב (סדרה א) שבמחזור לא יעלה על 65%".

4.3. בסעיף 9 לשטר הנאמנות (שעבודים ובטחונות) יבוצעו השינויים הבאים:

4.3.1. בסעיף 9.1.2 (שעבוד זכויות בשותפויות המוגבלות) יבוצעו השינויים הבאים:

סעיף 9.1.2.2 יתוקן כדלקמן: " על זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים"), שותפות פרטית בישראל, המחזיקה, נכון למועד תיקון זה, ב-100% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס" ו-"הזכויות בשותפות מרכזים מסחריים", לפי העניין).¹

4.3.2. בסעיף 9.1.3 (שעבוד והמחאת זכות על זכויות מכוח הלוואות הבעלים) (לרבות סעיפי המשנה בו) יבוצעו השינויים הבאים:

ס"ק 9.4.1.1 ו-9.4.1.2 יימחקו במלואם ובמקומם יבוא:

9.4.1.1 "החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידה ליישויות, המפורטות להלן, ואשר ירתתן הבלתי מסולקת נכון למועד חתימת תיקון זה הינה _____ אלפי ש"ח ("הלוואות הבעלים"), וכדלקמן:

א. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים (כהגדרתה בשטר הנאמנות) - בסך של _____ אלפי ש"ח; וכן

ב. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות טירה (כהגדרתה בשטר הנאמנות) - בסך של _____ אלפי ש"ח;

9.4.1.2 בנוסף, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לרקע הר (כהגדרתה בשטר הנאמנות) ככל שתושלם הנפקת אגרות החוב הנוספות (סדרה א') על פי תיקון זה ועל פי דוח הצעת המדף, וזאת עד לעמידה ביחס ה-LTV (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.6)

¹ יובהר, כי נכון למועד פרסום תיקון זה טרם הושלם ברשם השותפויות רישום הזכויות הנוספות (50%) בשותפות רקע מידאס שותפות מוגבלת על שמן של רקע הר ושותפות מרכזים מסחריים, על פי הסכם שנחתם בין החברה ותאגידיים בשליטתה לבין מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ותאגידיים בשליטתה מיום 17 בספטמבר 2020 וכמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-103008), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

בשיעור של 65%. יצוין כי נכון למועד תיקון זה (וטרם הנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה) יתרת ההלוואה שהעמידה החברה לרקע הר הינה בסך של _____ אלפי ש"ח.

מובהר כי יתר ההוראות שבסעיף 9.1.3 שלא תוקנו במפורש בתיקון זה יותרו ללא שינוי.

4.3.3 סעיף 9.3 לשטר הנאמנות יימחק במלואו ובמקומו יבוא:

"סך הנכסים המשועבדים שייכלל בשעבוד המתואר לעיל, אם וככל שהנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה תושלם, יקבע בהתאם ליחס LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6.1 להלן) בשיעור של 65% כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושב בהתאם להוראות סעיף 9.6 להלן."

4.3.4 סעיף 9.15.3 (תנאים להחלפת הנכסים המשועבדים (במצטבר)) – ס"ק א. יתוקן באופן כדלקמן:

"א. לאחר ההחלפה ה-LTV לא יעלה מעל יחס 65%."

4.3.5 בסעיף 9.16 לשטר הנאמנות (הסרה/תוספת שעבודים) יבוצעו השינויים הבאים:

9.16.1 בסעיף 9.16.1 3:

ס"ק (1) - יתוקן ל-65% (חלף 67.5%);

ס"ק (2) פסקה שנייה - יתוקן ל-65% (חלף 67.5%);

9.16.2 סעיף 9.16.2 יימחק ובמקומו יבוא:

"החל ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה, ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור, במועד הרחבת סדרה או מועד החלפת נכסים משועבדים (יחדיו ולחוד: "מועד הבדיקה"), לא יעלה יחס ה-LTV על 65%. החברה תערוך חישוב יחס ה-LTV, ובמידת הצורך תעמיד בטוחות נוספות, כאמור בסעיף 9.16.3 להלן, כך שלאחר פעולת ההתאמה האמורה, ה-LTV העדכני, כפי שיהיה באותה עת, יחושב על-פי שווים העדכני של הנכסים המשועבדים, אשר יותרו כבטוחה, יעמוד על 65% לכל היותר. ככל שבמועד בדיקה רלוונטי יכללו הנכסים המשועבדים גם את הזכויות הנוספות, כהגדרתם בסעיף 9.15 לעיל, יתייחס האישור האמור לעיל לסך כל הנכסים המשועבדים באותה עת."

5. מלבד האמור בתיקון מספר 1 זה לשטר הנאמנות, כל יתר התנאים של שטר הנאמנות יישארו בתוקפם ללא שינוי.

ולראיה באו על החתום

רני צים מרכזי קניות בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי תיקון מס' 1 זה לשטר הנאמנות נחתם על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ כדין על פי תקנונה, באמצעות ה"ה: _____ ו-_____, אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם תיקון זה לשטר הנאמנות.

עו"ד, _____