



תל אביב, 23-30 בספטמבר 2020

לכבוד

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

באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפה לצורך הצבעה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ ללא התכנסות בפועל

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("הנאמן" ו-"מחזיקי אגרות החוב" ו-"החברה" בהתאמה) של החברה, מתכבדת להודיע בזאת על זימון אסיפת הצבעה של מחזיקי אגרות חוב של החברה, אשר תתקיים באמצעות הגשת כתבי הצבעה בלבד, וללא התכנסות בפועל, ביום ה' ה- 1 באוקטובר 2020, בשעה 18:00 ("האסיפה").

ככל שאישורי הבעלות שיוגשו לנאמן בצמוד לכתב ההצבעה כאמור, לא יצטברו לכדי המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה (כמפורט להלן), תתקיים אסיפה נדחית של הסדרה – ללא התכנסות של מחזיקי אגרות החוב, אלא באמצעות הגשת כתבי הצבעה לנאמן וזאת עד ליום ב' 12 באוקטובר 2020 בשעה 9:00 או במועד אחר עליו יודיע הנאמן ("מועד נעילת ההצבעה הנדחית").

את כתבי הצבעה יש להעביר לנאמן עד ליום ה' ה- 1 באוקטובר 2020, בשעה 12:00 למשרדי הנאמן שכתובתם: רחוב ששת הימים 30 בני ברק, מגדל צ'מפיון, קומה 13, ו/או כמסמך סרוק למייל VOTING@HERMETIC.CO.IL ו/או באמצעות מערכת ההצבעות האלקטרונית.

1. הנושא על סדר יומה של האסיפה הינו כדלקמן:

1.1 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 שבסעיף 7 להלן, ולעניין זה, יראו את האמור בסעיף 7 להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

2. הזכאים להשתתף באסיפה

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

1.1 אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב של הסדרה שבבעלותו, נכון למועד הקובע, ואשר בנוסף, ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם, ימציא כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) כאמור בסעיף 3 להלן;

או

1.2 העתק מייפוי כוח מהחברה לרישומים, בגין מספר מסוים של אגרות חוב, הרשומות על שמה בפנקס מחזיקי אגרות החוב של החברה ובתנאי כי יצורף לו בנוסף אישור בעלות;

המועד הקובע לזכאות להשתתף באסיפה הינו ביום 23.09.2020.

3. כתב מינוי

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע באמצעות באי כוח. כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה, 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 נתן כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח.

4. המניין החוקי

המניין החוקי הנדרש לפתיחת האסיפה הינו מחזיקי אגרות חוב, 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 (10%) מן היתרה האמורה.

5. הרוב הדרוש

הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה שעל סדר היום הינו רוב של שני שלישים (2/3) מכלל הקולות המשתתפים בהצבעה למעט הנמנעים.

6. כינוס אסיפה נדחית

כאמור בפתח זימון זה.

7. 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 1.1 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, חביונות, 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 ושיהיו 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 ב'סכום 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.
8. עיון במסמכים
- ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב במשרדי הנאמן, שכתובתם: רחוב ששת הימים 30 בני ברק, קומה 13, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, בתיאום מראש בטלפון: 03-5544553.

בכבוד רב,

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ



2020, בספטמבר, 2330

לכבוד
מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רני צים מרכזי קניות בע"מ.
ג.א.ג.,

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 הצבעה מתוקן באופן שצורף תיקון שטר מעודכן כ- נספח ב' לכתב ההצבעה¹. למעט צירוף נספח ב' מעודכן כאמור, אין כל שינוי נוסף בכתב ההצבעה.
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 35יב(5) 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 25יב 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 ההצבעה 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 בגינן 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 ההחלטה, (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 חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 60,000,000 מיליון ש"ח ערך נקוב ;

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

והואיל : 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 ;

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

והואיל : וביום [] 2020, התקבלה החלטה מיוחדת (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), במסגרתה הוחלט לאשר תיקונים לשטר הנאמנות שנקבעו בתיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, בכפוף לתנאיו ;

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

והואיל : ובהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב 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, יהוו 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 "התשקיף המדף" - 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 :

4.3. 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~~180,000,000 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%."

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

4.4.1. 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). "

4.4.2. 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 ותרושום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד, 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 ותרושום לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד, 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) בשיעור של 65%. יצוין כי נכון למועד תיקון זה (וטרם הנפקת אגרות החוב הנוספות על י תיקון זה) יתרת הלוואה 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.

4.4.3. 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."

4.4.4. סעיף 9.7 לשטר הנאמנות (הצהרות והתחייבויות החברה)

בסוף סעיף 9.7.16 יבוא כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף 9.7.16 זה לעיל, אם וככל שהנפקת אגרות החוב הנוספות על פי תיקון זה תושלם,

החברה מתחייבת לגרום לכך כי בכל מקרה שמי מהחברות המוחזקות ו/או מי השותפויות המוחזקות, כולן או חלקן ("התאגידים המוחזקים") יתקשרו בהסכם אשראי (לרבות בדרך של מימון מחדש) עם גורמים מממנים, קיימים ועתידיים, (שאינם החברה ו/או חברות בשליטת החברה), היחס בין החוב (נטו), כהגדרתו להלן, שנטל התאגיד המוחזק הרלוונטי לבין השווי ההוגן של הנכסים המניבים שבבעלות התאגיד המוחזק הרלוונטי ו/או נכסים מניבים של התאגיד המוחזק זכויות בהם, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של התאגיד המוחזק הרלוונטי עובר לקבלת האשראי - לא יעלה על 67.5%.

לעניין סעיף 9.7.16 זה: "החוב (נטו)" משמעו: אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך, הלוואות (לרבות חלויות שוטפות), ואגרות חוב (שיונפקו בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין בדוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר המיוחסים לתאגיד המוחזק הרלוונטי."

4.4.4.4.5. 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%."

4.4.5.4.4.6. 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% ובמועד הסרת שעבודים - לא יעלה יחס ה-LTV על 60% (כל אחד מהמועדים המפורטים בסעיף זה לעיל, דהיינו, הרחבת סדרה, החלפת נכסים משועבדים והסרת שעבודים ייכונה יחדיו ולחוד: "מועד הבדיקה"). 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 יוותרו כבטוחה, יעמוד על 65% לכל היותר, למעט במקרה של הסרת שעבודים שאז ה-LTV העדכני יעמוד על 60% 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 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, _____