

**תיקון מספר 1 לשטר נאמנות מיום 26 בנובמבר 2014**

כפי שנחתם ביום 30 בנובמבר 2016

בין:

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 בין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

ח.פ. 51-070519-7

מרחוב הירקון 113, תל אביב 61034

טל': 03-5274867; פקס': 03-5271451

(להלן: "הנאמן")

**מצד שני;**

(הנאמן והחברה יכוננו יחדיו להלן: "הצדדים")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום 26 בנובמבר 2014 שטר נאמנות המחליף ובא במקום שטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 31 בחודש ינואר 2008 כפי שתוקן ביום 17 בחודש פברואר 2008 וביום 10 במרס 2014, לפיו משמש הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על ידי החברה (להלן: "שטר הנאמנות").

**והואיל** ובהתאם להוראות סעיף 25.4 לשטר הנאמנות, החברה והנאמן רשאים לתקן את תנאי שטר הנאמנות בהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

**והואיל** וביום 29 בנובמבר 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת כאמור, תיקון לשטר הנאמנות, כמפורט בתיקון מספר 1 זה להלן (להלן: "התיקון").

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

- 1.1. המבוא לתיקון זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים בתיקון זה תהיה המשמעות שנקבעה להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בתיקון זה.
- 1.3. חלוקת תיקון זה לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ולא ישמשו לפרשנות.

## 2. סמכויות ואישורים

- 2.1. החברה מאשרת בזאת כי הינה בעלת הסמכויות והזכויות להתקשר בתיקון זה ולקיים את הוראותיו וכי אין כל מניעה ו/או מגבלה על פי כל הסכם, התחייבות כלשהי או על פי כל דין, ובכלל זה על פי מסמכי התאגדותה של החברה, להתקשרותה בתיקון זה ולקיום התחייבויותיה לפיו.
- 2.2. החברה מאשרת בזאת כי נתקבלו כדין בכל מוסדותיה המוסמכים של החברה כל ההחלטות, ההסכמות, ההסמכות והאישורים הדרושים על פי מסמכי התאגדותה ועל פי דין, בקשר עם התקשרותה בתיקון זה ולצורך ביצוע התחייבויותיה על פיו.

## 3. התיקון לשטר הנאמנות

שטר הנאמנות יתוקן כדלהלן:

- 3.1. במסגרת הגדרת המונח "יחס יתרת החוב הנדחה" בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות, במקום "70.44% יבוא: "68.24%".<sup>1</sup>
- 3.2. סעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.1.2 המתוקן, בנוסחו כדלקמן:

**"על אף האמור בסעיף 2.1.1 לעיל, במקרה בו לא פרעה החברה עד ליום 31 במרס 2017, קרן אגרות חוב בגין שלושת הסדרות בסכום כולל של לפחות 382,000,000 ש"ח<sup>2</sup> (שלוש מאות שמונים ושניים מיליון ש"ח) לא כולל הפרשי הצמדה, ובכלל זאת פירעון של קרן אגרות החוב (סדרה א') בסכום כולל של לפחות 81,096,359 ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה), אזי יבוצע פדיון מוקדם כפוי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') באופן שהיא תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שווים (כל אחד בסך של חמישית (20%) מיתרת הקרן הבלתי מסולקת כפי שתיוותר) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 25 באפריל 2017, ויתרת**

1 החברה מבהירה בזאת, כי תיקון היחס בגין אגרות החוב (סדרה ב') נובע מכך שבמועד אישור התכנית החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) ב- 16,321,733 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') (אשר היוו 3.12575% מתוך סך הע.ג של אגרות החוב (סדרה ב') באותו מועד (להלן: "האג"ח באוצר"). החברה מצהירה כי ביום 2 בנובמבר 2016, רכשה החברה את האג"ח באוצר מחברת הבת, ובעקבות כך האג"ח באוצר בוטל ונמחק בהתאם להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות. החברה מצהירה כי האג"ח באוצר נלקח בחשבון לשם חישוב יחס יתרת החוב הנדחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וכי בהתאם לכך, ועל מנת לשמור על יחסי החלוקה בין שלושת הסדרות, עודכן היחס כאמור.

2 ככל שהפירעון אינו בשי"ח - בהתאם לשער היציג של המטבע הזר מול השקל במועד הפירעון.

ארבעת התשלומים ישולמו בימים 1 ביולי ו-31 בדצמבר של שנת 2017 וביום 1 ביולי של כל אחת מן השנים 2018 ו-2019 (כאשר התשלום האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2019). עד ליום 31 במרס 2017 תפרסם החברה דיווח מיידי בעניין זה בין אם הוקדמו מועדי תשלומי הקרן ובין אם לאו.

**הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בהתאם להוראות פדיון מוקדם ביוזמת החברה שבסעיף 1.א.7 לשטר הנאמנות.**

3.3. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.11, בנוסחו כדלקמן:

"החברה תשלם לכל מחזיק ב-1 ש"ח ע.נ מאגרות החוב (סדרה א'), תשלום עמלה חד פעמי במזומן בגובה 0.002988 ש"ח, שהינו בנוסף לתשלומי הקרן והריבית הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "העמלה"). תשלום העמלה יבוצע ביום 31 במרס 2018 (להלן: "מועד התשלום") למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיחזיקו באגרות החוב במועד סמוך למועד התשלום, כפי שייקבע על ידי החברה בתאום עם הבורסה".

לצורך תפעול אגרות החוב (סדרה א') במערכת הבורסה, תחושב העמלה כריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכלול הן את סכום העמלה והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד, שתעמוד על שיעור של 1.50%, בגין התקופה שמתחילה מיום 31 בדצמבר 2017 ומסתיימת ביום 30 במרס 2018. במועד תשלום הריבית הבא, קרי: ביום 1 ביולי 2018, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, שתעמוד על שיעור של 1.50%, בגין התקופה המתחילה ביום 31 במרס 2018 ומסתיימת ביום 30 ביוני 2018, כך ששיעור הריבית שישולם ביום 1 ביולי 2018 יהיה בשיעור 1.5%.

3.4. בסוף סעיף 4 לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 4.12, בנוסחו כדלקמן:

"אם החברה תמכור לצד ג'<sup>3</sup> את פרוייקט קאסה רדיו שברומניה (להלן: "הפרוייקט") לרבות בדרך של מכירת אחזקותיה באיזה מהתאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט (התאגידים שבאמצעותם החברה מחזיקה בפרוייקט יקראו להלן בסעיף זה: "החברות הבנות"), וזאת בטרם תיפרענה במלואן אגרות החוב ועד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019 (יום 31 בדצמבר 2019 יקרא להלן בסעיף זה: "המועד האחרון"), וכנגד תמורה בסכום העולה על 45 (ארבעים וחמישה) מיליון אירו נטו (קרי, אחרי עמלות תיווך (ככל שישנו), מס, אגרות, היטלים או כל תשלום חובה אחר המגיע לרשות כלשהי בגין המכירה כאמור) (להלן בסעיף זה: "התמורה נטו") שיתקבלו בפועל בידי החברה, אזי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יהיו

3 יובהר, למען הסר ספק, כי הכנסת שותף אשר יזרים כספים לפרוייקט (לרבות בדרך של הזרמת כספים לתאגיד המחזיק בפרוייקט) ולא לחברה, לא תחשב כמכירה.

זכאים לתשלום חד פעמי (שהנו בנוסף לתשלומי קרן וריבית על פי לוחות הסילוקין), בסכום המפורט בטבלה שלדלהלן:

| סכום התמורה נטו (באירו)          | גובה סכום התשלום החד פעמי בש"ח <sup>4</sup>               |
|----------------------------------|---|
| 45,000,001 – 55,000,000 (כולל)   | בין 1 לבין 873,034 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)           |
| 55,000,001 – 65,000,000 (כולל)   | בין 873,035 לבין 1,920,675 (לינארי לפי גובה התמורה נטו)   |
| 65,000,001 – 75,000,000 (כולל)   | בין 1,920,676 לבין 3,142,923 (לינארי לפי גובה התמורה נטו) |
| 75,000,001 – 85,000,000 (כולל)   | בין 3,142,924 לבין 4,539,778 (לינארי לפי גובה התמורה נטו) |
| 85,000,001 – 95,000,000 (כולל)   | בין 4,539,779 לבין 6,111,239 (לינארי לפי גובה התמורה נטו) |
| 95,000,001 – 105,000,000 (כולל)  | בין 6,111,240 לבין 7,857,307 (לינארי לפי גובה התמורה נטו) |
| 105,000,001 – 115,000,000 (כולל) | בין 7,857,308 לבין 9,777,983 (לינארי לפי גובה התמורה נטו) |
| 115,000,001 ומעלה                | 9,777,984   |

כמו כן, ככל שיתקיימו התנאים המזכרים את מחזיקי אגרות החוב בתשלום החד פעמי, יחולו ההוראות להלן: (א) התשלום יבוצע במסגרת תשלום הריבית (בהתאם ללוח הסילוקין) הראשון לאחר המועד שבו התמורה נטו התקבלה בפועל בידי החברה ובכפוף להוראות הרלוונטיות בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו ובכפוף להוראות סעיף (ג) להלן; (ב) התשלום יחושב כריבית נוספת על זו הקבועה בשטר בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). באופן שבמועד התשלום תשלם החברה סכום אשר יכלול הן את הסכום החד פעמי והן את הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת באותו מועד; (ג) התשלום הנו נחות לתשלומי קרן וריבית לנושי התכנית ויתבצע לאחר פרעון מלוא החוב כלפי נושי התכנית (למעט כלפי מחזיקי שלושת הסדרות).

יובהר, למעו הסר ספק, כי סעיף זה יפקע ויתבטל במועד פרעון המלא של אגרות החוב או במועד האחרון, לפי המוקדם מביניהם.

עד 4 ימי מסחר לפני מועד הקובע לתשלום הריבית, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) גובה התשלום החד פעמי שמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכאים לו בהתאם להוראות סעיף זה לעיל; (2) שיעור הריבית שאגרות החוב (סדרה א') נושאות ושאמור להיות משולם במועד תשלום הריבית הבא; (3) השיעור שסכום התשלום החד פעמי מהווה ביחס ליתרה הבלתי

4 יראו בסכום החד פעמי כתוספת לתשלום הריבית בגין קרן אגרות החוב.

מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'); (4) שיעור הריבית המשוקלל שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הבא, הנובע מהאמור בסעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל."

3.5. בסוף סעיף 7.א. לשטר הנאמנות יתווסף סעיף 7.א.8, בנוסחו כדלקמן :

"החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולה על מנת להקדים ככל הניתן את ביצוע הפדיונות המוקדמים מתוך תמורת מימוש הנכסים כאמור בסעיף 7.א.1 לעיל, וזאת בכפוף להשגת האישורים הרגולטורים הנדרשים לצורך הקדמת הפדיונות המוקדמים כאמור, לרבות קבלת אישור הבורסה".

3.6. תעודת אגרת החוב (סדרה א') שבנספח א' לשטר הנאמנות תתוקן בהתאם להוראות סעיף 3.1 לעיל ובהתאם תוחלף בתעודת אגרות החוב המצורפת כנספח א' לתיקון זה (להלן: "תעודת אגרת החוב (סדרה א') המתוקנת").

3.7. החברה מתחייבת למסור לנאמן בתוך 15 ימים ממועד כניסת תיקון זה לתוקף העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב (סדרה א') המתוקנת אשר הוגשה לחברה לרישומים.

3.8. מלבד האמור לעיל, כל יתר תנאי שטר הנאמנות יעמדו בעינם.

#### 4. כניסה לתוקף

4.1. תיקון זה ייכנס לתוקף במועד פרסום דיווח מיידי על ידי החברה בדבר התקיימותם במצטבר של התנאים המתלים הבאים, אשר יפורסם בכל מקרה לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2016 :

4.1.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אישרה, בהחלטה מיוחדת, תיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כפי שיפורסם על ידי החברה במגני"א, באופן שיאפשר לחברה להימנע מפדיון מוקדם כפוי במועד ובתנאים הקבועים בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), ולשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') עד ליום 31 בדצמבר 2019 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים); וכן

4.1.2. כל מחזיקי אגרות החוב בפולין (כהגדרתן בשטר הנאמנות), אישרו תיקון של תנאי אגרות החוב בפולין, באופן שיאפשר לחברה לשמר את האפשרות לפרוע את יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בפולין עד ליום 16 במאי 2018 (באופן הדומה לזה המתואר בסעיף 3.1 לעיל, בשינויים המחוייבים).

4.2. מובהר בזאת כי ככל שלא יפורסם דיווח מיידי כאמור עד תום יום 1 בדצמבר 2016, אזי תיקון זה, לרבות כל פעולה שבוצעה בקשר עימו (ובכלל זה אישור האסיפה ו/או חתימת הצדדים על תיקון זה), יהיו בטלים ומבוטלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

Plaza Centers N.V.

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

Plaza Centers N.V.  
Prins Hendrikkade 48-S  
1012 AC Amsterdam  
The Netherlands

אני הח"מ, עוזי אלי, עו"ד, מאשר כי תיקון זה לשטר הנאמנות נחתם כדון על ידי חברת Plaza Centers N.V. על פי מסמכי התאגדותה והחלטות מחייבות שהתקבלו על ידי מוסדותיה המוסמכים, באמצעות ה"ה דורי קרן ואבי חכמוב, אשר חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עוזי אלי, עו"ד