

8 בפברואר 2022

## מיכמן בס"ד בע"מ

(החברה")

בר כוכבא 21 בני ברק; טלפון 03-9015606; פקס 03-6479779

### תמצית תניות בהנפקה – אגרות חוב (סדרה ב')

בהמשך לטייטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 25 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-011047) ומיום 3 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-015139) ומיום 8 בפברואר 2022 ("שטר הנאמנות"), להלן תמצית תניות בהנפקה:

פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), אשר נכון למועד מסמך זה טרם התקבלו. יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין וודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.

במסמך זה "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

**הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה תיעשה, ככל שתיעשה, על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף מדף של החברה. יודגש כי עשויים לחול שינויים בנוסח שטר הנאמנות וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף כאמור לדוח הצעת המדף, ככל שיפורסם.**

### מעמד אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות. יצוין כי במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי ככל שהחברה תנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב שאינן מובטחות, אגרות חוב אלו לא יזכו את המחזיקים בהם במעמד גבוה יותר בפירוק מזה של חלק החוב של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

### רישום למסחר

קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה.

### מגבלות על פעולות "מדללות"

- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"). לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
- בהתאם להוראות חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות"), סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שתנפיק החברה לציבור לא יעלה על חמישה (5) מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.1.1 לשטר הנאמנות.
- בהתאם לסעיף 7 לשטר הנאמנות קיימות מגבלות על הרחבת סדרה, והכל כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.
- בהתאם לסעיף 4.8 לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה ב') בעת פירוק החברה. כמו כן, הנפקת סדרות נוספות של אגרות חוב כפופה להמצאת אישור לנאמן בדבר התקיימות תנאים מסוימים (כגון עמידה באמות המידה הפיננסיות), והכול כמפורט בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות.

### אמות מידה פיננסיות

קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות נקבע כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, תעמוד החברה ביחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), שלא ירד משיעור של 17.5%. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות.

- ☒ בסעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות נקבע כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 35 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות.
- ☒ בסעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות נקבע כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות.
- ☒ בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות נקבע מנגנון של התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5 לשטר הנאמנות.

#### מגבלות על "חלוקה"

- ☒ בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות נקבע כי החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות) (סכומים אלו יקראו להלן: "דיבידנדים"), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:
- בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-50 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה.
- החברה לא תבצע חלוקה כל עוד מתקיים בדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, שקדמו למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). על אף האמור, ככל שיתקיים סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות בלבד, החברה תוכל לבצע חלוקה במקרה בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בסימן אזהרה זה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
- בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 19.5%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה.
- החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים. לעניין חישוב השיעור האמור תילקחנה בחשבון חלוקות שבוצעו על בסיס רווח נקי בדוחות רבעוניים של אותה שנה קלנדרית כך שסך החלוקות על בסיס דוחות כספיים של שנה מסוימת לא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים לאותה שנה (להלן: "סכום החלוקה המרבי"). ביצעה החברה חלוקה ביחס לרווח בשנה מסוימת בסכום הנמוך מסכום החלוקה המרבי (הפער בין סכום החלוקה בפועל בשנה מסוימת לסכום החלוקה המרבי ייקרא להלן: "הסכום המשלים"), יגדל הסכום שתהא רשאית לחלק החברה על בסיס הדוחות הכספיים בשנה העוקבת, בגובה הסכום המשלים וזאת בתנאי שביחס לשנה העוקבת כאמור, קיים רווח נקי והחברה עומדת בכל יתר המגבלות לביצוע חלוקה.
- החברה אינה נמצאת בהפרה של אמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה.
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות ונכון לערב השלמת החלוקה, לא קיימת הפרה צפויה של אילו מהתחייבויותיה המהותיות של החברה על פי שטר נאמנות.
- אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3 לשטר הנאמנות.

#### מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה" ועל פירעון בעלים

לא קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה" כל עוד החברה אינה מצויה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 8.6.5 לשטר הנאמנות. בנוסף, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור אזי כל הלוואות בעלים תהיה נחותה לפרעון אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

#### מגבלות על שינוי מבנה / מיזוג

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה:

- על פי סעיף 10.1.28 לשטר הנאמנות קיימת מגבלה על הפחתת שיעור החזקות של בעל השליטה בחברה, מר ניב ביטון, בעצמו, במישרין ו/או בעקיפין, מ-35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאותה עת

קיים בעל מניות אחד או יותר המחזיקים יחדיו בלמעלה מ- 35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ולא התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת, מראש.

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: על פי סעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות, ביצוע מיזוג של החברה עם יישות אחרת ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה רגילה באסיפה רגילה, מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

#### דירוג

☒ ביום 8 בפברואר 2022 הודיעה מעלות S&P ("מעלות"), על דירוג ilBBB לאגרות החוב (סדרה ב') שתנפיק החברה המתבסס על אשרור המנפיק בדירוג ilBBB בתחזית חיובית.

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג: על פי סעיף 10.1.24 לשטר הנאמנות, אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב (סדרה ב') לא תהינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה בלבד, הדבר מהווה עילה לפרעון מיידי.

☒ קיימות הוראות התאמה של שיעור הריבית אגרות החוב בעת ירידת דירוג. לפרטים ראו סעיף 8.4 לשטר הנאמנות.

☒ אין קביעה כי החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואולם קיימת התחייבות מצד החברה לפרסום הסיבות במקרה של החלפת חברה מדרגת. לפרטים ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

#### עילות להעמדה לפרעון מידי

הערה: עילות ההעמדה לפירעון מיידי מופיעות בסעיף 10 לשטר הנאמנות, והן כפופות לסייגים הקבועים ביחס להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות.

הערה	מס' הסעיף בשטר הנאמנות	העילה
קיימת תקופת ריפוי של 14 ימים.	10.1.1	אי תשלום בקשר לאגרות החוב ואי עמידה בהתחייבויות מהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
קיימת תקופת ריפוי של 14 ימים.	10.1.13	הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות
	10.1.13	אי נכונות מצגים
	10.1.26	הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על הרחבת סדרה
	10.1.25	הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
	10.1.22	הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה
אלא אם פורסם תוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסומ.	10.1.19	הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש
ובלבד שההפרה מתקיימת במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים.	10.1.20	הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות
ביחס לצו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני, כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או מימוש שעבוד על נכס מהותי - קיימת תקופת ריפוי של 45 יום אלא אם בקשות או צווים הוגשו ע"י החברה או בהסכמת החברה.	10.1.2 ; 10.1.4	צו פירוק קבוע וסופי, צו פירוק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה; מינוי מפרק קבוע, מינוי מפרק זמני, מינוי בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים או מימוש שעבוד על נכס מהותי של החברה

הערות	מס' הסעיף בשטר הנאמנות	העילה
<p>קיימת תקופת ריפוי של 45 יום אלא אם בקשות או צווים הוגשו בהסכמת החברה.</p> <p>"נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה לפי העניין, עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי הדוחות הכספיים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה, לרבות מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 30% מסך נכסי החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו לפני מועד האירוע.</p>	<p>10.1.5 ; 10.1.6</p>	<p>הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ ביחס לנכס מהותי</p>
<p>ביחס לנכס מהותי (כהגדרתו לעיל). קיימת תקופת ריפוי של 45 יום, ואולם אין תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>	<p>10.1.7</p>	<p>בקשות לכינוס נכסים, או מינוי כונס זמני או קבוע, או בעל תפקיד דומה אחר</p>
<p>למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול ולמעט עשיית הסדרים שאינם אסורים על פי שטר הנאמנות ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולת הפרעון של אגרות החוב ושאינם אסורים על פי שטר הנאמנות, או אם החברה, תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה, לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. ביחס לבקשה לפשרה או הסדר קיימת תקופת ריפוי של 45 יום, ואולם אין תקופת ריפוי ביחס לבקשה כאמור שהוגשה בהסכמת החברה.</p>	<p>10.1.3</p>	<p>בקשת הקפאת הליכים ע"י החברה; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פרעון")</p>
	<p>10.1.8 ; 10.1.9</p>	<p>החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה; החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה</p>
<p>אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים</p>	<p>10.1.21</p>	<p>הערת עסק חיי</p>
	<p>10.1.17</p>	<p>חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב</p>
	<p>10.1.27</p>	<p>חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב</p>
<p>ביחס להשעיה - למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.</p>	<p>10.1.16 ; 10.1.18</p>	<p>השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה של אגרות החוב</p>
<p>אם: (א) סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על ידי החברה הועמדה לפרעון מיידי, או (ב) חוב מהותי של החברה הועמד לפרעון מיידי, והדרישה לפרעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים מהמועד שהועמד לפרעון מיידי. "חוב מהותי" לענין זה, הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים שנטלה החברה או חוב לרשות שלטונית, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הנה בשיעור של לפחות 10% ממאזן החברה. להסרת ספק, פרעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיונפקו על ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב').</p>	<p>10.1.23</p>	<p>Cross Default / Cross Acceleration הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפרעון מיידי של חובות אחרים)</p>
<p>קיימת תקופת ריפוי של 60 ימים.</p>	<p>10.1.24</p>	<p>הפסקת דירוג עקב נסיבות שהינן בשליטת החברה</p>

העילה	מס' הסעיף בשטר הנאמנות	הערות
ירידת דירוג	10.1.29	
שינוי החזקות בעל שליטה	10.1.28	אם פחת שיעור החזקות של בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, בעצמו, במישרין ו/או בעקיפין, מ-35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאותה עת קיים בעל מניות אחד או יותר המחזיקים יחדיו בלמעלה מ-35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ולא התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת, מראש.
הפרת התחייבויות בקשר למיזוגים	10.1.12	אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
מכירה לאחר של כל נכסיה או עיקר נכסיה של החברה לאחרים	10.1.14	אלא אם כן התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בהם מחזיקה החברה למעלה מ-50% מהון המניות המונפק והנפרע; "עיקר נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.
עילות נוספות - החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח; אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא; שינוי של עיקר פעילות החברה; אי דיווח לנאמן על קיום מו"מ מוגן (כהגדרתו בחוק חדלות פרעון) עם צד ג'	10.1.10 ; 10.1.11 ; 10.1.15 ; 10.1.31	לעניין חיסול או מחיקה מכל סיבה שהיא - למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, ובלבד שהיישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והצהירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים מסויימים כמפורט בשטר הנאמנות.
גיוס חוב או הלוואת סכום כלשהוא שלא לצורך תיקון הפרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות	10.1.30	
הפרת התחייבות החברה בקשר עם מגבלות עסקאות עם בעלי שליטה	10.1.32	אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר עם מגבלות עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 8.6.5 לשטר הנאמנות.

### נציגות דחופה

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

### הדין החל וסמכות השיפוט

נקבע כי הדין החל הוא הדין הישראלי כמפורט בסעיף 33 לשטר הנאמנות.

נקבעה סמכות השיפוט לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב – יפו כמפורט בסעיף 33 לשטר הנאמנות.

מיכמן בס"ד

בע"מ