



פתאל נכסים (אירופה) בע"מ ("החברה")

תשקיף מדף

אשר לפיו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

לפרטים אודות מגבלות חלוקת דיבידנדים בחברה ראה סעיף 5.4 בשטר נאמנות מיום 21 בפברואר 2016 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הרמטיק"), המשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 3 בינואר 2017 [מס' אסמכתא 001312-01-2017]), סעיף 5.4 בשטר נאמנות מיום 27 באפריל 2017 בין החברה לבין הרמטיק, המשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 27 באפריל 2017 [מס' אסמכתא 035896-01-2017]) וסעיף 5.4 בשטר נאמנות מיום 5 בספטמבר 2017 בין החברה לבין הרמטיק המשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 12 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 021541-01-2019]). שטרי הנאמנות האמורים נכללים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

להלן פרטים בתמצות אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחום הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף: סיכונים מקרו-כלכליים - אירועים ביטחוניים, בעיית הפליטים ועלייה בשערי הריבית בגוש האירו; סיכון ענפי - אחריות בגין נזקים סביבתיים והתייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום; סיכונים מיוחדים לחברה - תלות בשותפות הניהול, ריכוז גיאוגרפי, סיכויי שער חליפין, פעילות ברמת מינוף גבוהה, סיכויי רכוש וחבויות ועמידה באמות מידה פיננסיות. לתיאור גורמי הסיכון של החברה ראו בסעיף 1.17 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח תקופתי 2018, אשר נכלל בפרק 6 לתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרות א'-ג') של החברה שבמחזור (להלן: "אגרות החוב") ראו סעיף 1.4 בפרק 1 לתשקיף זה להלן. אגרות החוב מדורגות בדירוג A1 (אופק יציב) על ידי מידרוג בע"מ.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 20 בנובמבר 2019

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא	א-1	
1.1 כללי	א-1	1
1.2 היתרים ואישורים	א-1	1
1.3 הון חברה	א-2	2
1.4 אגרות חוב קיימות	א-2	2
פרק 2 - הצעת ניירות הערך	ב-1	
פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו	ג-1	
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	ג-1	1
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף	ג-1	1
3.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-2	2
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1	
פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה	ה-1	
5.1 תמורת ההצעה	ה-1	1
5.2 ייעוד התמורה	ה-1	1
5.3 סכום מינימאלי	ה-1	1
פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד ופעילותו	ו-1	
6.1 כללי	ו-1	1
6.2 שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לתיאור עסקי התאגיד	ו-1	1
6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	ו-2	2
6.4 הסברי הדירקטוריון	ו-2	2
פרק 7 - ניהול החברה	ז-1	
7.1 דירקטוריון החברה	ז-1	1
7.2 נושאי משרה בכירה	ז-2	2
7.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים	ז-3	3
7.4 מורשי חתימה עצמאיים	ז-3	3
7.5 פרטים נוספים	ז-3	3

תוכן העניינים (המשך)

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ח-1

- | | |
|---|-----|
| 8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....ח-1 | 8.1 |
| 8.2 עסקאות עם בעל שליטה.....ח-1 | 8.2 |
| 8.3 שיפוי פטור וביטוח.....ח-3 | 8.3 |
| 8.4 החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....ח-4 | 8.4 |

פרק 9 - דו"חות כספיים.....ט-1

- | | |
|---|-----|
| 9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף.....ט-1 | 9.1 |
| 9.2 חוות דעת רואה החשבון המבקר.....ט-1 | 9.2 |
| 9.3 דוח אירועים.....ט-1 | 9.3 |

פרק 10 - פרטים נוספים י-1

- | | |
|---|------|
| 10.1 חוות דעת עורך דין.....י-1 | 10.1 |
| 10.2 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם.....י-2 | 10.2 |
| 10.3 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים.....י-2 | 10.3 |
| 10.4 עיון במסמכים.....י-2 | 10.4 |
| 10.5 הערכות שווי.....י-2 | 10.5 |

פרק 11 - חתימות יא-1

פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (בתשקיף זה "החברה")

פרק 1 – מבוא

כללי 1.1

החברה התאגדה בישראל ביום 21 באוקטובר 2015 כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 22 בפברואר 2016 פרסמה החברה לראשונה, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות על פיו תשקיף הנפקה לציבור [מס' אסמכתא 031669-01-2016] (להלן: "תשקיף 2016"), על פיו הציעה לציבור אגרות חוב (סדרה א'), אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") והחל מאותו מועד החברה הינה תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

*

היתרים ואישורים 1.2

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

ניירות ערך אינם מוצעים במועד זה אלא במסגרת תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך אשר תעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה. הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו מכוח תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (לעיל ולהלן: "דו"ח הצעת מדף").

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

1.3 הון החברה

1.3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

<u>סוג המניות¹</u>	<u>הון רשום</u>	<u>הון מונפק ונפרע</u>
מניות רגילות ללא ע"נ (להלן: "המניות")	100,000	1,000

1.3.2 הון החברה ליום 30 ביוני 2019 באלפי אירו

הון המיוחס לבעלי מניות החברה	
הון מניות	-
שטרי הון	49,468
קרנות הון	49,329
יתרת רווח	229,521
	<u>328,318</u>
זכויות שאינן מקנות שליטה	25,206
סה"כ הון	353,524

1.4 אגרות חוב קיימות

לפרטים על פי תקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אודות אגרות החוב (סדרות א' עד ג') של החברה שבמחזור (להלן: "אגרות החוב"), תנאיהן ודירוגן ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("חלק חמישי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב"), בסעיף 6 בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופת ביניים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ("חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב") וכן בסעיף 1.9.7 לפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי לשנת 2018, המובאים בסעיפים 6.1 ו-6.2.2 בפרק 6 לתשקיף זה על דרך של הפניה.

פרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב פורטו בתשקיף 2016 ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדוח הצעת מדף של החברה מיום 27 באפריל 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-035896], ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') ובדוחות הצעת מדף של החברה מיום 5 בספטמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-078841] ומיום 12 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-021541] ביחס לאגרות החוב (סדרה ג').

¹ אינן רשומות למסחר בבורסה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

סוג המניה	הון רשום (מניות רגילות ללא ערך נקוב)	הון מונפק ונפרע (מניות רגילות ללא ערך נקוב)
מניות רגילות ללא ערך נקוב	100,000	1,000

(להלן: "המניות")

3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

לא חל שינוי בהונה הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לשנת התשקיף ועד למועד התשקיף.

3.2.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לשנת התשקיף ועד למועד התשקיף, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות ללא ערך נקוב	התמורה במזומן שנתקבלה בגין המניות (באלפי אירו)	סה"כ מניות
יתרה ליום 1 בינואר 2016		100	---	100
22 בפברואר 2016	הנפקת מניות לבעלת המניות במועד העברת הזכויות לחברה ¹	900	---	900
<u>סה"כ לתאריך התשקיף</u>		<u>1,000</u>	<u>---</u>	<u>1,000</u>

¹ לעניין זה, "מועד העברת הזכויות לחברה" כהגדרתו בסעיף 3.3.2 להלן.

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, נכון למועד התשקיף, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה הינן כדלקמן:

שם המחזיק	מניות רגילות ללא ערך נקוב	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה
פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן: "פתאל החזקות")	1,000	100%
סה"כ	1,000	100%

3.3.1 אודות פתאל החזקות ובעל השליטה בה

פתאל החזקות מחזיקה במניות החברה באמצעות מלוונות פתאל בע"מ (להלן: "מלוונות פתאל"), שהינה חברה בת שלה בבעלות ובשליטה מלאות (100%). פתאל החזקות הינה חברה ציבורית בשליטתו של מר דוד פתאל, יו"ר דירקטוריון החברה, המכהן כיו"ר ומנכ"ל פתאל החזקות. מר דוד פתאל הינו בעל השליטה בפתאל החזקות, מכוח החזקה במניות פתאל החזקות בשיעור של כ-59.71% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בפתאל החזקות.

3.3.2 אודות העברת זכויות של מלוונות פתאל לחברה כנגד הקצאת מניות החברה

החברה הוקמה ביום 21 באוקטובר 2015 על ידי מלוונות פתאל לצורך ביצוע מהלך של שינוי מבנה בפתאל החזקות (להלן ובהתאמה: "קבוצת פתאל" ו"שינוי המבנה") בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104א" ו-"הפקודה"), בהתאמה, באופן שבו ההחזקה במרבית המלוונות שבבעלות קבוצת פתאל באירופה תועבר לחברה וכלל פעילות התפעול והניהול הקיימת של קבוצת פתאל באירופה תישאר בשותפות הגרמנית - Sunflower management² GmbH & Co. KG (למעט תפעול וניהול מלון בספרד ומלון באיטליה) והכל בכפוף להשלמת גיוס אגרות חוב לציבור בישראל על ידי החברה.

בהתאם להסכם הקצאה והעברת החזקות מיום 18 בפברואר 2016 בין החברה מצד אחד לבין מלוונות פתאל מצד שני (להלן: "ההסכם"), התחייבה מלוונות פתאל להעביר, קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') אשר הוצעו לציבור על ידי החברה על פי תשקיף 2016, 100% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה הלוקסמבורגית הפרטית Brick Heaven Sarl (להלן: "Brick"), 32% מהזכויות בשותפות המוגבלת הקפריסאית Fattal Hotels Fund, L.P. (להלן: "קרן פתאל") ו-99.9% מהזכויות בשותפות המוגבלת הישראלית - קרן פתאל מלוונות אירופה (גי.פי.), שותפות מוגבלת, שהינה השותף הכללי בקרן פתאל, כנגד הנפקת מניות של החברה למלוונות פתאל והכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104א'.

² Sunflower Management GmbH & Co. KG (להלן: "שותפות הניהול") הינה, למיטב ידיעת החברה, שותפות גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאות (בשרשרת סופי) של מלוונות פתאל.

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, חברה קשורה למלוונות פתאל תמכור ל-Brick במועד ההעברה כאמור 0.1% מהזכויות בשותף הכללי בקרן פתאל בתמורה שאינה מהותית (להלן ביחד: **"הזכויות המועברות לחברה"** או **"התאגידים המועברים לחברה"**). לפרטים נוספים אודות ההסכם ובכלל זה אודות המגבלות שמוטלות על החברה כתוצאה מהעברת הנכסים לפי סעיף 104א' ראו סעיף 6.1.6 לתשקיף 2016.³

עד ליום 22 בפברואר 2016 (לעיל ולהלן: **"מועד העברת הזכויות לחברה"**) העבירה קבוצת פתאל לחברה את הזכויות המועברות לחברה, בהתאם למתואר לעיל, זאת למעט הנכסים הבאים: (א) הנכסים המוחזקים⁴ אשר נמכרו ביום 11 בפברואר 2016 לחברה בת של מלוונות פתאל, טרם ההעברה האמורה; ו-(ב) הפעילות המלוונאית⁵ בנכסים המועברים (כהגדרתם להלן), למעט הפעילות המלוונאית בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בספרד ובאיטליה.⁶

לאחר ההקצאה המתוארת בסעיף זה לעיל, מחזיקה מלוונות פתאל ב-100% מהון החברה ומנגד הועברו לחברה זכויות הבעלות (בעקיפין באמצעות חברות מוחזקות) ב-20 מלוונות בגרמניה, מלון בשוויץ, מלון בספרד ומלון באיטליה – סה"כ 23 מלוונות בתוספת זכויות (מכוח הסכם) לרכישת מלון נוסף במינכן (גרמניה) לאחר השלמת בנייתו על ידי צד ג' (להלן ביחד: **"הנכסים שהועברו לחברה"**). פעילות התפעול והניהול הקיימת של הנכסים שהועברו לחברה לא הועברו לחברה ונשארו בשותפות הניהול (למעט תפעול וניהול מלון בספרד ומלון באיטליה).

לפרטים אודות הזכויות המועברות לחברה והנכסים המועברים לחברה ראו בסעיפים 6.1.5-6.1.6 לתשקיף 2016.

³ תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 21 בפברואר 2016 נושא תאריך 22 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא: 2016-01-031669] (לעיל ולהלן: **"תשקיף 2016"**).

⁴ מלוא החזקותיה של קרן פתאל (בין במישרין ובין בעקיפין) ב-5 מלוונות בבלגיה.

⁵ לעניין זה, **"הפעילות המלוונאית"**, פעילות מלוונאית, הכוללת מתן שירותי ניהול ותפעול למלוונות לרבות הזכויות והתחייבויות הנובעות משירותים הללו, הון חוזר וצידוד, אשר משמש להפעלת המלוונות.

⁶ שירותי ניהול ותפעול אשר ניתנים למלוונות בספרד ובאיטליה המוחזקים על ידי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il, במסגרת דוח מיידי מיום 21 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 2016-01-031741], המובא התשקיף זה על דרך הפניה (להלן: "התקנון").

להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

- (1) הון מניות החברה מורכב ממניות רגילות רשומות על שם ללא ע.ג.
- (2) כל המניות הרגילות הינן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, מקנה למחזיק את הזכויות המפורטות להלן:
 - (א) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
 - (ב) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;
 - (ג) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(3) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

הסעיף/ים בתקנון	הוראות
13-19	שינוי זכויות של מניות החברה
42-49	העברת מניות החברה ומסירתן
50-52	ניירות ערך הניתנים לפדיון ¹
53-55	שינוי הון
56-63	אסיפות כלליות של בעלי המניות
73-82	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות
83-84	הזכות למינוי דירקטורים
133-140	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
153	זכויות בפירוק החברה

יצוין כי החברה כללה בסעיפים 62 ו-94(א), בסעיפים 84(א) ו-89, בסעיף 101 ובסעיף 154 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50(א), 59 ו-222, 107 ו-259, לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בהתאמה. להלן נוסחם:

¹ על פי סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערך הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר.

סעיפים 62 ו-94(א)

"האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות."

"הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;"

סעיפים 84(א) ו-89(ג)

"הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה;" [ההדגשה אינה במקור]

"האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית." [ההדגשה אינה במקור]

"הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר הנקוב בסעיף 83 לעיל." [ההדגשה אינה במקור]

סעיף 101

"החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע." [ההדגשה אינה במקור]

סעיף 154

"(א) החברה רשאית, לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

על אף האמור בסעיף קטן (א) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות."

פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההצעה 5.1

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

ייעוד התמורה 5.2

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דו"ח הצעת מדף שתפרסם החברה היא תפורט בדו"ח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דו"ח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

סכום מינימאלי 5.3

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה, אשר יש להשיגו על פי תשקיף זה.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו

6.1 כללי

בהתאם לתקנות 6ב ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי התשקיף**"), תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק א' ("**תיאור עסקי התאגיד**") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 כפי שפורסם ביום 6 במרץ 2019 [מספר אסמכתא: 2019-01-019344] (להלן: "**תיאור עסקי התאגיד**" ו"**הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018**", בהתאמה).

6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לתיאור עסקי התאגיד

6.2.1 ביום 15 במאי 2019 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "**דוח מרץ**") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף 2 לדוח הדירקטוריון. המידע האמור בדוח מרץ [מספר אסמכתא: 2019-01-041583], מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.2.2 ביום 7 באוגוסט 2019 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השני של שנת 2019 (להלן: "**דוח יוני**") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף 2 לדוח הדירקטוריון¹. המידע האמור בדוח יוני [מספר אסמכתא: 2019-01082441] מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.2.3 ביום 10 בנובמבר 2019 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "**דוח ספטמבר**") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף 2 לדוח הדירקטוריון². המידע האמור בדוח ספטמבר [מספר אסמכתא: 2019-01-109771] מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

¹ בין היתר, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019.
² בין היתר, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019.

6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

6.3.1 רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 30 בספטמבר 2019

שם החברה	מדינת ההתאגדות	סך היקף ההשקעה בחברה המוחזקת נכון ליום 30.09.2019 (באלפי אירו)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
K/S Munchen ³	דנמרק	43,198	94.9%
Fattal Leonardo Royal Berlin Operation GmbH&Co.KG ⁴	גרמניה	20,634	61.2%
Fattal Hotel (Netherlands) B.V ⁵	הולנד	98,212	100%
LR CWS Munich GmbH ⁶	גרמניה	22,166	94.9%
Leonardo John Dalton House Ltd ⁷	סקוטלנד	20,878	100%
Promenade Hotel Vastgoed BV ⁸	הולנד	4,133	100%

6.3.2 הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות (באלפי אירו)

לתקופה של תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2019				שם החברה
רווח (הפסד) מפעילות ערך של נדל"ן להשקעה	רווח (הפסד) מפעילות ערך של נדל"ן להשקעה	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
90	4,900	7,101	7,101	K/S Munchen LP
(253)	9,200	9,478	11,265	Fattal Leonardo Royal Berlin Operation GmbH&Co.KG
(1,096)	33,122	24,410	32,533	Fattal Hotel (Netherlands) B.V
(156)	4,700	4,861	5,777	LR CWS Munich GmbH
(680)	(1,168)	(1,534)	(1,847)	Leonardo John Dalton House Ltd
-	2,472	(152)	102	Promenade Hotel Vastgoed BV

6.4 הסברי הדירקטוריון

בהתאם לתקנות 36 ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 מובאים בדרך של הפניה לפרק א' לדוח ספטמבר ולפרק ב' (דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

³ שותפות מוגבלת דנית שהינה הבעלים של שני מלונות במינכן (גרמניה) - Leonardo Hotel Munich City West ו- Leonardo Hotel & Residenz Munich.

⁴ שותפות מוגבלת גרמנית שהינה הבעלים של מלון בברלין (גרמניה) - Leonardo Royal Berlin Alexanderplatz.

⁵ חברה הולנדית שהינה הבעלים של מלון Leonardo Royal Hotel Amsterdam באמסטרדם (הולנד).

⁶ חברה גרמנית שמחזיקה בזכויות הבעלות במלון במינכן (גרמניה) - Leonardo Munich City East.

⁷ חברה סקוטית שמחזיקה בזכויות הבעלות במלון באדינבורו (סקוטלנד) - Jurys Inn Edinburgh.

⁸ חברה הולנדית שמחזיקה בזכויות הבעלות במלון בן האג (הולנד) - Crowne Plaza The Hague.

פרק 7 - ניהול החברה

דירקטוריון החברה

7.1

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה למועד התשקיף, דהיינו: **דוד פתאל (יו"ר הדירקטוריון)**, שחר עקה (**דירקטור וסמנכ"ל הכספים של החברה**)¹, **מאהר נימר (דירקטור)**², **סיגל גרינבוים (דירקטורית בלתי תלויה)**, **שאול שניידר (דירקטור חיצוני)** ו**יעקב גולדמן (דירקטור חיצוני)**, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח תקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 6 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-019344] (להלן: "**הדוח השנתי**"), המובא בתשקיף זה על דרך הפניה, כפוף לעדכונים כדלקמן:

ביחס למר שחר עקה (דירקטור וסמנכ"ל כספים): החל מיום 15 באוגוסט 2019 משמש כדירקטור בחברת מגדלי הים התיכון בע"מ³;

ביחס למר מאהר נימר (דירקטור): משמש כדירקטור בחברות זרות מאוחדות של החברה - Fattal MS Verwaltungs GmbH, OBS Verwaltungs GmbH, Leonardo Royal Berlin GmbH, Huntingtower Hotel (Perth), Savoy Hotel Düsseldorf GmbH, Objekt Moosacher Straße GmbH, Etchecan Limited Holding Company, Speedbird Developments Limited, Limited; וכן משמש כדירקטור בחברות זרות מאוחדות בבעלות ובשליטה (בשרשור סופי) של חברת האם – Leonardo Royal Berlin Lease GmbH ו-Fattal Residential (GP) GmbH;

ביחס למר יעקב גולדמן (דח"צ): (א) החל מיום 7 ביולי 2019 משמש כדירקטור חיצוני בחברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ; ו-(ב) החל מיום 11 בספטמבר 2019 חדל לכהן כדירקטור חיצוני במיטב דש השקעות בע"מ;

ביחס למר שאול שניידר (דח"צ): (א) החל מיום 19 במאי 2019 חדל לכהן כדירקטור חיצוני בספיר קורפ בע"מ; ו-(ב) החל מיום 1 באפריל 2019 חדל לכהן כדירקטור חיצוני בצ'וזן נכסים, לימיטד; וביחס לסיגל גרינבוים (דירקטורית בלתי תלויה): החל מיום 1 ביולי 2019 משמשת כדירקטורית חיצונית בחברת לוינסטין נכסים בע"מ;

¹ יצוין כי מר עקה מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 באפריל 2019.
² יצוין כי מר נימר כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה מיום 13 בדצמבר 2015 ועד ליום 1 באפריל 2019.
³ יוער כי מר דוד פתאל, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בחברת פתאל החזקות (1998) בע"מ, שהינה חברת האם של החברה, מחזיק, למיטב ידיעת החברה כ-3.96% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברת מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "**מגדלי הים התיכון**") והינו נמנה על בעלי השליטה במגדלי הים התיכון.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה למועד התשקיף (בנוסף לדירקטורים וסמנכ"ל הכספים של החברה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, אך למעט עופר רפיח (מורשה חתימה עצמאי)), דהיינו: **דניאל רוג'ר (מנכ"ל החברה), ענת פבריקנט-אירגו (חשבת) וחיים חלפון (מבקר פנימי)**, ראו תקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח השנתי, לפי העניין. להלן פרטים אודות עופר רפיח (מורשה חתימה עצמאי):

שם	עופר רפיח, מורשה חתימה עצמאי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Ofer Raffiah
מספר זיהוי	050673242
תאריך לידה	03.03.1951
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בו	מורשה חתימה עצמאי בחברה. אחראי מיזוגים ורכישות בפתאל החזקות (1998) בע"מ, שהינה חברת האם הסופית של החברה.
תאריך תחילת כהונה	01.04.2019
השכלה	בוגר תואר ראשון BA כלכלה מאוניברסיטת תל-אביב מוסמך MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	אחראי מיזוגים ורכישות בקבוצת פתאל משנת 2004
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	כן

7.3

הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה, אותו פרסמה החברה במסגרת דוח מיידי מיום 21 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 01-031741-2016], המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

סעיפים בתקנון	הנושא
83-א91	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים וסיום כהונתם, זכותו של דירקטור למינוי דירקטור חליף תחתיו, זכותו של הדירקטור לשכר בגין כהונתו ומס' הדירקטורים החיצוניים המינימלי בדירקטוריון החברה ומשך כהונתם
92-94	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו, לרבות התוויית מדיניות החברה ופיקוח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, זכותו להאציל מסמכויותיו ו/או ליטול מסמכויותיו של המנהל הכללי
95-106	ישיבות הדירקטוריון, לרבות, אופן זימון הישיבות, דרכי כינוסן, סדר היום בישיבות הדירקטוריון, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה
107-110	הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן
154-158	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה שתוגבל לאירועים ולסכום או לאמת מידה

7.4

מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, למעט ה"ה דניאל רוג'ר, מנכ"ל החברה, מאהר נימר, דירקטור, שחר עקה, דירקטור וסמנכ"ל כספים ועופר רפיח, כמפורט בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל.

7.5

פרטים נוספים

- 7.5.1 המשרד הרשום של החברה - יגאל אלון 94, תל אביב
- 7.5.2 רואי החשבון של החברה - קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג
דרך מנחם בגין 144, תל אביב

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 לא שולם שכר ו/או דמי ניהול ו/או הוצאות נלוות לבעלי עניין בחברה ונושאי משרה, למעט:

(א) תשלומים בגין שירותים הניתנים על ידי שותפות הניהול¹ שבשליטת בעל השליטה בחברה לחברות כלולות בשליטה משותפת כמפורט בתקנה 22 להלן; ו-
 (ב) תמורה חודשית למלונות פתאל בע"מ (להלן: "מלונות פתאל" או "חברת האם") מהחברה מכוח הסכם שירותי ניהול אדמיניסטרטיבי אשר נכנס לתוקפו במועד הרישום למסחר לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
 לפרטים נוספים אודות הסכמים אלו ראו בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם ביום 6 במרץ 2019 [מס' אסמכתא-2019-01-2019344] (להלן: "דוח פרטים נוספים" ו-"דוח תקופתי 2018", לפי העניין).

להלן פרטים אודות תגמולים לשותפות הניהול וחברת האם כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019:

שם	תפקיד	משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	שירותי ניהול מטה	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)		תגמולים אחרים
											החזר הוצאות	סה"כ (באירו)	
שותפות הניהול	---	---	---	---	---	---	235	---	---	---	---	235	---
חברת האם	---	---	100%	---	---	---	---	---	---	180	---	180	---

האמור לעיל אינו כולל פירוט אודות תגמולים ששילמה החברה לדירקטורים (שאינם מכהנים כנושאי משרה בתפקידים אחרים בחברה) ה"ה שאול שניידר (דח"צ), יעקב גולדמן (דח"צ) וסיגל גרינבוים (דירקטורית בלתי תלויה) בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019, אשר הסתכמו לסך כולל של כ-95 אלפי אירו בגין כהונתם בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019.²

לפרטים אודות התגמולים לשותפות הניהול וחברת האם כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2017 ו-2018 ראו בתקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 13 במרץ 2018 [מס' אסמכתא-2018-01-20183797] (להלן: "דוח פרטים נוספים" ו-"דוח תקופתי 2017", לפי העניין) וכן בתקנה 21 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2018, בהתאמה.

לפרטים אודות התגמולים ששילמה החברה לדירקטורים (שאינם מכהנים כנושאי משרה בתפקידים אחרים בחברה) בשנים 2017 ו-2018 ראו בתקנה 21 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2017 ובתקנה 21 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2018, בהתאמה.

8.2 עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים כאמור בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות הדיווח"), לפי מיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה אשר התאגיד התקשר בה במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהיא עדיין בתוקף במועד התשקיף ראו תקנה 22 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2018, כהגדרתם לעיל, הנכללת בתשקיף זה בדרך של הפניה, וכן את ההתקשרויות שלהלן:

¹ Sunflower Management GmbH&Co. KG, שותפות גרמנית בבעלות מלאה (בשרשור סופי) של חברת האם וכן החברות המוחזקות של השותפות האמורה.

² גמול דירקטורים הכולל גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספות השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה.

עסקאות אחרות

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1	דירקטוריון החברה	ביום 28 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיפים 1270(1) ו-271 לחוק החברות, עסקה לרכישת מלון באנטוורפן על ידי חברה מאוחדת (100%), מחברה בבעלות (בשרשור סופי) בעל השליטה כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. עובר לאישור הדירקטוריון כאמור, סיווגה וועדת הביקורת את העסקה כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. על פי ההתקשרות האמורה, החברה, באמצעות חברה בת בשליטה מלאה שלה רכשה מלון באנטוורפן, בלגיה (הכולל 105 חדרים) מחברה בשליטה מלאה של בעלת השליטה בחברה במבזבז "AS IS" באמצעות רכישת מניות החברה המחזיקה בזכויות הבעלות במלון (להלן ובהתאמה בס"ק זה בלבד: "המוכרת" ו-"חברת הנכס"); תמורת המניות הנמכרות מבוססת על שווי המלון בסך 8.55 מיליון אירו שנקבע על פי הערכת שווי של שמאי חיצוני בלתי תלוי; דוד פתאל, בעל השליטה בחברה ובמוכרת (בשרשור סופי), מחזיק מניה אחת (מתוך 11,200 מניות מונפקות) בחברת הנכס עקב החובה על פי החוק הבלגי לקיומם של שני בעלי מניות לפחות בכל חברה. עם כניסתו לתוקף של תיקון חקיקה המבטל חובה זו כאמור, תועבר המניה לחברה ללא תמורה. עסקה זו הושלמה בחודש אפריל 2019.	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות נובע מהיותו בעל השליטה (בשרשור סופי) במוכרת.	---
2	דירקטוריון החברה	ביום 28 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיפים 1270(1) ו-271 לחוק החברות, את השכרת המלון באנטוורפן, בלגיה לחברה בבעלות (בשרשור סופי) בעל השליטה כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. עובר לאישור הדירקטוריון כאמור, סיווגה וועדת הביקורת את העסקה כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. העסקה הינה להשכרת המלון לתקופה קצובה של 27 שנה לחברה פרטית בלגית בבעלות מלאה Golmen Sarl (שהינה חברה פרטית לוקסמבורגית בבעלות מלאה של מלונות פתאל) וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 8.2.2.3(ד) בפרק 8 ובסעיף 6.7.1(ג) בפרק 6 לתשקיף החברה מיום 21 בפברואר 2016 נושא תאריך 22 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא: 2016-01-031669] (להלן: "תשקיף 2016") (בשינויים המחויבים על פי הדין הבלגי ובכלל זה לעניין תקופת ההסכם).	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות נובע מהיותו בעל השליטה (בשרשור סופי) במוכרת.	---
3	וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה	ביום 6 במרץ 2019 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קיבלו החלטה לדחות מראש כל הצעה לרכישת מלונות ביוון ו/או בקפריסין (להלן: "ההחלטה") וזאת בהתאם למנגנון תיחום הפעילות המעוגן בסעיף 6.1.4 בפרק 6 בתשקיף 2016. ביום 6 במרץ 2019 החליטו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להגדיר מראש ולתקופה קצובה את סוג המלונות אשר החברה דוחה הצעות לרכישתם וזאת מבלי להידרש באופן מסוים למנגנון בעת הגשת ההצעה לחברה. על פי ההחלטה כל הצעה שתומצא לחברה ממועד קבלת ההחלטה ועד ליום 31 במרץ 2020 (להלן: "התקופה") לרכישת מלון ו/או קרקע המיועדת לבניית מלון ביוון ו/או בקפריסין, תידחה וזאת ללא צורך בקבלת החלטה נוספת של דירקטוריון החברה ו/או וועדת הביקורת באותו מועד. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההחלטה האמורה תפקע קודם לתום התקופה אם וככל שדירקטוריון החברה יקבל החלטה לעדכן את האסטרטגיה העסקית הקיימת של החברה באופן שהאסטרטגיה המעודכנת תכלול בצורה מפורשת גם רכישה של מלונות ביוון ו/או בקפריסין מעבר לאפיון ומיקום המלונות הכלול באסטרטגיה העסקית הנוכחית של החברה.	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות נובע מהיותו צד למנגנון תיחום הפעילות האמור.	ראו בדיווח מיידי מיום 6 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-019359] הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפנייה

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
4	וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה	ביום 6 במרץ 2019 החליטו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר למען הזהירות את ביטול עסקת ה-Turn Key בליברפול, אנגליה, וכן לקבוע כי התקשרות של פתאל החזקות (1998) בע"מ (חברת האם הסופית של החברה) (להלן: "פתאל החזקות") - באמצעות חברה מוחזקת שלה - בהסכם שכירות עם יום המלון בליברפול, אנגליה, אינה מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה על ידי נושא משרה בה.	העניין האישי של בעל השליטה בפעולה נובע מהיותו בעל השליטה בפתאל החזקות, אשר ביטול ההתקשרות כאמור תאפשר לחברה מוחזקת שלה להתקשר עם היזם בהסכם שכירות חלף מתכונת ההתקשרות הקיימת	נכון למועד התשקיף טרם בוטל ההסכם בין הצדדים. למיטב ידיעת החברה בין המוכר לבין חברה מוחזקת של פתאל החזקות נחתם מתווה עקרונית לגבי עסקת שכירות על פי הודעה שנמסרה לחברה מאת הבנק המממן של הפריקט (להלן: "הבנק"), הבנק דרש מהמוכר לפרוע באופן מיידי את חובו לבנק. החברה החליטה שלא לממש את הזכות שעמדה לה לרכישת חוב המוכר לבנק. למיטב ידיעת החברה, בין חברת התפעול לבין הגופים המממנים את הפריקט מתנהל משא ומתן להתקשרות בהסכם שכירות.
5	וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה	ביום 3 באפריל 2019 החליטו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות המעוגן בסעיף 6.1.4 בפרק 6 בתשקיף 2016, לדחות הצעה – שהוצגה לדירקטוריון החברה על ידי מר דוד פתאל – לרכוש ביחד עם שני שותפים מס' בניינים בעיר פורטו, פורטוגל במטרה להקים בית מלון, מגורי סטודנטים/מגורים משותפים והוסטל, תוך הריסת המבנים הקיימים.	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות נובע מהיותו צד למנגנון תיחום הפעילות האמור.	ראו בדיווח מיידי מיום 3 באפריל 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-032851] הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפנייה.
6	דירקטוריון החברה	ביום 16 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיפים 270(1) ו-271 לחוק החברות, את השכרת המלון בוורונה, איטליה ³ לחברת תפעול איטלקית בבעלות בעלת השליטה בחברה והשותף בחלקים שווים כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. עובר לאישור הדירקטוריון כאמור, סיווגה וועדת הביקורת את העסקה כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר אשר לבעל השליטה ונושאי המשרה בחברה עניין אישי באישורה. העסקה הינה להשכרת המלון לתקופה של 20 שנה בתוספת אופציה ל-5 שנים נוספות בתמורה לדמי שכירות קבועים של כ-721 אלף אירו לשנה ורכיב דמי שכירות משתנים כנגזרת ממחזור המכירות של המלון וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 8.2.2.3(ד) בפרק 8 ובסעיף 6.7.1(ג) בפרק 6 לתשקיף 2016 (בשינויים המחויבים על פי הדין האיטלקי).	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות נובע מהיותו מבעלי השליטה המשותפת (בשרשור סופי) בשוכרת.	---

8.3. שיפוי, פטור וביטוח

לפרטים אודות פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו תקנות (3)22, (4)22, (5)22 ו-(6)22 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2018 (כהגדרתם לעיל).

יצוין כי ביום 16 בספטמבר 2019 אישרה וועדת הביקורת של החברה ("בכובעה" כוועדת התגמול של החברה) כי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הנוכחית של פתאל החזקות (אשר מכסה גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה) עומדת בתנאים שנקבעו לגבי התקשרות בפוליסות ביטוח עתידיות. פרטיה של פוליסת הביטוח הנוכחית של פתאל החזקות הינם כדלקמן: גבולות האחריות של הפוליסה שבתוקף הינן 60 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה) בתוספת הוצאות הגנה סבירות (בנוסף לגבולות האחריות) בהתאם לסעיף 66 בחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981. ההשתתפות העצמית (לפתאל החזקות בלבד) מסתכמת בסך של 7.5 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל) וסך של 35 אלפי דולר לכל תביעה בארה"ב וקנדה ולכל תביעה בגין הפרת חוק ניירות ערך ותהא בתוקף החל מיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 30 ביוני 2020. העלות השנתית הסתכמה ב-81,000 דולר ארה"ב ושולמה על ידי פתאל החזקות.

³ השלמת עסקת רכישת המלון בוורונה, איטליה התקיימה ביום 1 באוקטובר 2019. הרכישה הינה חברה משותפת (בחלקים שווים) של החברה ומר David Piekarczyk (להלן: "השותף"). יצוין כי מר David Piekarczyk הינו שותפה של החברה בשלושה מלונות במינכן (Leonardo Hotel, Munich City Center Leonardo Hotel, Munich City Nord ו-Munich Olympiapark Leonardo Hotel).

8.4. החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה ובחברות בנות וקשורות סמוך למועד פרסום התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד האמור הן כדלקמן:

(א) החברה – ראו בסעיף 3.3 לעיל.

(ב) חברות בנות של החברה וחברות קשורות
לפרטים אודות החזקות בעלי העניין במניות חברות בנות של החברה וחברות קשורות, נכון למועד התשקיף, ראו בתקנה 24 בדוח פרטים נוספים שנכלל בדוח תקופתי 2018.
כמו כן יצוין כי מר דוד פתאל, בעל השליטה בחברת האם, מחזיק במניה אחת (בת 5.49 אירו ערך נקוב) בחברת Hotel Florida SA (שהינה הבעלים של מלון Leonardo Hotel Florida (Antwerpen), המהווה כ-0.01% מההון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת ומזכויות ההצבעה בה, ביתר (99.99%) הזכויות בחברה המוחזקת מחזיקה חברה מאוחדת (100%) של החברה⁴.

⁴ יוער כי מר פתאל מחזיק במניה זו מכוח החובה עפ"י הדין הבלגי לקיומם של שני בעלי מניות לפחות בכל חברה. למיטב ידיעת החברה, בשנה הקרובה יכנס לתוקפו תיקון לחוק בבלגיה שיאפשר לחברה שיהיה לה בעל מניות אחד ואז תועבר המניה האמורה לחברה המאוחדת ללא תמורה.

פרק 9 – דו"חות כספיים

9.1. הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף

בהתאם לתקנות 6ב', 60ב(א) ו-60ד' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "התקנות"):

(א) הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה והדוחות הכספיים הנפרדים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים") נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 6 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-019344] (להלן: "הדוח השנתי");

(ב) הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה והדוחות הכספיים הנפרדים הסקורים של החברה לתקופת הביניים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (להלן: "הדוחות הכספיים הרבעוניים") נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח הביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2019, כפי שפורסם ביום 10 בנובמבר 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-109771] (להלן: "הדוח הרבעוני").

9.2. חוות דעת רואה החשבון המבקר

בהתאם לתקנות 6ב' ו-62 לתקנות:

(א) דוחות הביקורת של רואה החשבון המבקר של החברה (להלן: "המבקר"), ביחס לדוחות הכספיים השנתיים, נכללים בתשקיף זה על דרך הפניה לדוח השנתי;

(ב) דוחות הסקירה של המבקר, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים, נכללים בתשקיף זה על דרך הפניה לדוח הרבעוני;

(ג) לחברה ניתנה הסכמתו של המבקר להכללה בתשקיף זה, לרבות על דרך של הפניה, של דוחות המבקר, המפורטים בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (להלן: "ההסכמה"). מכתבי ההסכמה של המבקר מצורפים לתשקיף זה להלן.

9.3. דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות מובא להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים ועד מועד מתן ההיתר לתשקיף זה.

18 בנובמבר, 2019

לכבוד:
הדירקטוריון של
פתאל נכסים (אירופה) בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2019
הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן
בקשר לתשקיף המדף של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2019:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 6 במרס 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה
לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, לכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו-2017
ולתקופה מיום ה-22 בפברואר, 2016 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר, 2016.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 6 במרס 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה
לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2018 ו-2017 ולתקופה מיום ה-22 בפברואר, 2016 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31
בדצמבר, 2016 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

(3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של
החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו
תאריך.

(4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים
הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו
באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח אירועים

כהגדרתו בתקנה 56' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה),
התשכ"ט – 1969 (להלן: "התקנות" ו"הדוח", לפי העניין)

לאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (להלן: "החברה")
ליום 30 בספטמבר 2019 (אשר נחתמו ביום 10 בנובמבר 2019), ועד למועד התשקיף לא חלו
אירועים מהותיים בחברה, כמשמעותם על פי התקנות.

תאריך: 18 בנובמבר 2019

שחר עקה
סמנכ"ל כספים ודירקטור

דניאל רוג'ר
מנהל כללי

דוד פתאל
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Ayelet Berkovits
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Eyal Kishon
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Halfon
Matan Bouskila
Nadav Manaker
Amiel Luzon

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

SHIMONOV & Co.
law firm

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
E-mail: mail@shimonov.com דוא"ל:

www.shimonov.com

ישראל שמעוןוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עיינה וקסלר
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
אילת ברקוביץ
בצלאל רודריג
עידו לכמן
אייל קישון
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן חלפון
מתן בוסקילה
נדב מנקר
עמיאל לוזון

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד

פתאל נכסים (אירופה) בע"מ
יגאל אלון 94
תל אביב

תל אביב, 19 בנובמבר 2019
מספרנו: 5127

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף בדבר הצעה לציבור של ניירות ערך של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (להלן ובהתאמה:

"ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה")

לבקשתכם, הריני לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הריני מסכים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

יונתן רובינזון, עו"ד

שמעוןוב ושות' - עורכי-דין

www.is-adv.com

10.2 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

- 10.2.1 מלבד ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה, החברה לא נשאה בהוצאות כלשהן בקשר עם הצעת ניירות הערך של החברה מכוחו ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על ניירות הערך האמורים.
- 10.2.2 במועד גיוס הון על פי דו"ח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף זה, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות, הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דו"ח הצעת המדף. בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.
- 10.2.3 ההוצאות הקשורות בהצעת ניירות ערך שהונפקו על ידי החברה בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף¹ הסתכמו בסך כולל של כ-3.2 מיליון ש"ח.

10.3 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.4 עיון במסמכים

ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה וכן בכל דוח, אישור או חוות דעת הנזכרים בתשקיף המדף במשרדי החברה ברחוב יגאל אלון 94, תל אביב, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן ניתן לעיין בתשקיף המדף, בתקנון החברה ובכל דוח או חוות דעת אשר נכללו בתשקיף המדף על דרך הפניה, בהתאם לפרטי ההפניה, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il.

10.5 הערכות שווי

הערכת השווי, ליום 30 בספטמבר 2019, של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד של החברה המשמש כבטוחה להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה צורפה לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, כפי שפורסם ביום 10 בנובמבר 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-109771], ומובאת בתשקיף מדף זה על דרך הפניה. הסכמת מעריך השווי להכללת הערכת השווי האמורה על דרך הפניה מצורפת לתשקיף מדף זה.

¹ הוצאות בגין הנפקת ניירות ערך של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בספטמבר 2017 מכוח תשקיף המדף החברה נושא תאריך 26 בספטמבר 2016 (הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג')), במסגרת הקצאה פרטית מיום 21 בנובמבר 2017 (הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג')), במסגרת הקצאה פרטית מיום 21 במאי 2018 (הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב')), על פי דוח הצעת מדף מיום 12 במרץ 2019 מכוח תשקיף המדף הקודם (הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג')) ובמסגרת הקצאה פרטית מיום 6 במאי 2019 (הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב')).

18 November, 2019

Fattal Properties (Europe) Ltd.
Yigal Alon 94
Tel Aviv
Israel



Consent Letter Valuation Report Leonardo Royal Hotel Amsterdam

Dear Sirs,

At your request, we the undersigned, hereby grant our consent to Fattal Properties (Europe) Ltd. (hereinafter: **"the Company"**) to the inclusion by way of reference, of the Valuation Report carried out by our firm signed on 6 November 2019 (with valuation date 30 September 2019) of the following property - Leonardo Royal Hotel Amsterdam, Willem Fenengastraat 29-35, Amsterdam which was attached to the Company's interim reviewed financial report published in November 2019, within the Company's Shelf Prospectus to be published in November 2019.

In addition, we hereby grant our consent to the inclusion of this letter within the Company's Shelf Prospectus to be published in November 2019.

Kind Regards,

M. Hoogvorst Msc. MSRE MRICS RT
Associate director valuations
Colliers International valuations B.V.

פרק 11 – חתימות

החברה:

פתאל נכסים (אירופה) בע"מ

הדירקטורים:

דוד פתאל

שחר עקה

מאהר נימר

שאול שניידר, דח"צ

סיגל גרינבוים

יעקב גולדמן, דח"צ
