__ ב_____ 2021

טיוטה לציבור, לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך להנפקת ניירות הערך לציבור, ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על-פי טיוטת דוח הצעת המדף. יתכנו שינויים בפרטים הנכללים בטיוטת דוח הצעת המדף.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("החברה")

דו"ח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 באוגוסט 2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022 ("**תשקיף המדף**"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת בזאת לפרסם דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים להלן ("**דוח הצעת המדף**" או "**דוח ההצעה**").

זהו דוח הצעת המדף השני אשר מתפרסם מכוח תשקיף המדף. בדוח הצעת מדף זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

1. **ניירות הערך המוצעים**

1.1. עד _____ ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה ו')**"), המוצעות בתמורה לערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%.

על אף האמור בסעיף זה להלן, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת הנפקת ניירות הערך המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על _____ יחידות ("**הכמות המונפקת לציבור**") (ההפרש האמור ייקרא: "**הסכום העודף**") אזי תחולנה ההוראות שלהלן: א. החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; ב. הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); ג. ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.1 לדוח הצעת המדף, תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף לבין הכמות המונפקת לציבור או ביחס לסך הביקושים שהתקבלו, לפי הנמוך; לשם הדוגמא, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים _____ יחידות, אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של _____ יחידות יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו שהייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות דוח הצעת המדף, _____% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: _____/_____).

1.2. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוקטובר 2021 (היינו, המדד שהתפרסם ביום 15 בחודש נובמבר 2021) ("**המדד היסודי**"), ותעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה תשלומים שנתיים (צמודים למדד היסודי) שאינם שווים. ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון, השני והשלישי (בשנים 2024, 2025 ו-2026) יהיה בשיעור 1% מהקרן (כל תשלום), התשלום הרביעי והאחרון (בשנת 2027) יהיה בשיעור 97% מהקרן.

1.3. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2027 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1.4.2022, והתשלום האחרון יבוצע ביום 1.10.2027). בעד התקופה של ששת (6) החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום האמור (ועד בכלל), למעט תשלום הריבית הראשון; וזאת כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן). התשלום של תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 1 באפריל 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות (קרי, יום _____) ועד ליום _____ (כולל) יחושב על בסיס של 365 ימים, לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 1 באוקטובר 2027, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה.

שיעור הריבית החצי שנתית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי, התקופה המתחילה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (0.25%). החברה תפרסם את שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון וכן את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית במסגרת דוח מיידי על תוצאות ההנפקה.

אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ובאופן שעל אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יקראו בדוח זה גם: "**ניירות הערך המוצעים**".

1.4. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בקשר עם ניירות הערך המוצעים יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים) ו-"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

1.5. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ו') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

1.6. נוסחו המלא של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')**" או "**שטר הנאמנות**") אשר נחתם בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') ("**הנאמן**"), מצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת מדף זה.

אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ו'), תורחב הסדרה על-ידי החברה,

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלומים אלו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

1.7. לפירוט ביחס למגבלות הקשורות להרחבת סדרה ראו סעיף 2.5 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות דירוג ניירות הערך המוצעים, ראו סעיף 9 לדוח ההצעה.

1.8. לפרטים נוספים והרחבה בדבר תנאי ניירות הערך המוצעים ראו סעיף 4 לדוח ההצעה וכן ראו את המפורט בשטר הנאמנות.

2. **<u>אופן הצעת ניירות הערך המוצעים (אגרות החוב (סדרה ו'))</u>**

2.1. אגרות החוב (סדרה ו') יוצעו לציבור בהצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("**תקנות אופן ההצעה לציבור**"), במכרז, כדלקמן:

עד _____ ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ו') מוצעות לציבור ב-_____ יחידות, כשכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') ("**היחידות**"), הנושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%, בדרך של מכרז על מחיר היחידה ("**המכרז**"), אשר לא יפחת מ-_____ ש"ח ליחידה ("**המחיר המזערי ליחידה**"), היינו:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	_____ ש"ח
סה"כ מחיר מזערי ליחידה	_____ **ש"ח**

2.2. כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר היחידות שהוא מזמין לרכוש וכן את מחיר היחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המזערי ליחידה. הזמנה לרכישת יחידות שתוגש במסגרת המכרז ואשר מחיר היחידה הנקוב בה נמוך מהמחיר המזערי ליחידה תהא בטלה ויראוה כהזמנה שלא הוגשה.

2.3. ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות בלבד הנקוב בה, וחלק כלשהו של יחידה הנקוב בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

2.4. כל מזמין יהיה רשאי להגיש הזמנות במחירי יחידה שונים, ובלבד שלא יציע יותר משלושה מחירי יחידה שונים אשר לא יעלו על המחיר המזערי ליחידה וזאת במדרגות מחיר של 1 ש"ח, דהיינו, _____ ש"ח, _____ ש"ח ו-_____ ש"ח וכן הלאה ("**מדרגות המחיר**"). מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה כלפי מעלה.

לעניין זה, "**מזמין**" - יחד עם בן משפחתו הגר עימו, וכן משקיע מסווג כמפורט בתקנות אופן ההצעה לציבור אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כפי שמפורט בדוח ההצעה.

2.5. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו

בהתאם לתנאי תשקיף המדף ו/או דוח ההצעה, וייחשב כמחויב לשלם את מלוא תמורת היחידות, לפי העניין, שהוא יהיה זכאי לקבלן בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח ההצעה.

2.6. התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור באמצעות המכרז, תחל ביום __, ה-__ ב_____ 2021 בשעה _____; ותסתיים באותו יום בשעה _____ ("**מועד סגירת רשימת החתימות**"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות ממועד פרסום דוח הצעת המדף ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

2.7. החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור במכרז בכל עת לפני מועד סגירת רשימת החתימות מבלי שתהא למשקיעים כל טענה בקשר לכך ו/או בהתאם לסעיף 27 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"). במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה במסגרת המכרז כבטלות.

2.8. הזמנות לרכישת היחידות תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה אשר הינו פועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ, מרחוב הארבעה 28 תל אביב("**רכז ההנפקה**"), או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן יהיה להשיג אצל חברי הבורסה.
כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות ("**המועד האחרון להגשה לרכז**").

2.9. חברי הבורסה יעבירו את ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. ניתן להעביר את הבקשות לרכז ההנפקה גם במעטפות סגורות, אשר תישמרנה סגורות עד חלוף המועד האחרון להגשה לרכז, ואשר תוכנסנה על-ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה (כולל ההזמנות אשר תוגשנה באמצעות רכז ההנפקה).

2.10. בסמוך לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תיפתח תיבת ההזמנות ותיפתחנה המעטפות, בנוכחות רואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז.

2.11. עד השעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ("**יום הסליקה**"), ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תציין את מחיר היחידה שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם בגינן.

2.12. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לאגרות החוב (סדרה ו') ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע, ואגרות החוב תונפקנה במחיר היחידה האחיד (כהגדרתו בסעיף 2.16 להלן).

2.13. עד השעה 12:30 בצהרים ביום הסליקה יעבירו המזמינים לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה המגיעה מהם עבור יחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה, לחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.15 להלן וכאמור שם).

2.14. עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, החברה תגיש דוח מיידי לבורסה ולרשות ניירות ערך בהתאם לחוק ניירות ערך והתקנות לפיו על תוצאות המכרז, ותפרסם מודעה תוך שני ימי עסקים על תוצאות המכרז בעיתונים יומיים, ככל שיידרש על-פי חוק ניירות ערך.

2.15. <u>חשבון הנאמנות המיוחד</u>

2.15.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי ("**החשבון המיוחד**") וימסור לחברי הבורסה את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.15.2. המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.

2.15.3. רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יאוחר מהשעה 13:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלות למפיצים והסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים וזאת כנגד העברת התעודה בגין אגרות החוב (סדרה ו') לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ ("**החברה לרישומים**").

החברה תהיה רשאית לראות את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

2.15.4. אם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 10.4 להלן בקשר לניירות הערך המוצעים, תבוטל הנפקת היחידות, לפי העניין, לציבור, ולא יגבו כספים מהמזמינים והחברה לא תידרש לשאת בתשלום כלשהו לרכז ההנפקה ו/או המפיצים ו/או למשקיעים המסווגים.

2.15.5. המסחר באגרות החוב המוצעות יחל בסמוך לאחר רישומן למסחר.

2.15.6. נענתה החברה להזמנה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למזמינים, את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהזמנה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודת אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) כאמור לעיל.

2.16. <u>קביעת מחיר היחידה במכרז והקצאת יחידות למבקשים</u>

כל היחידות שבקשות לרכישתן תיענינה תונפקנה במחיר יחידה אחיד ("**מחיר היחידה האחיד**"). מחיר היחידה האחיד יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כמחיר היחידה ביחד עם בקשות שנקבו במחירי יחידה גבוהים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות (סדרה ו') המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת מדף זה.

<u>הקצאת היחידות תעשה כדלקמן</u>:

2.16.1. היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה הרלוונטיות, כאמור בסעיף 10.4 להלן, ובמקרה כזה יהיה מחיר היחידה האחיד המחיר המזערי ליחידה ויתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא תונפקנה.

2.16.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, יהיה מחיר היחידה האחיד שווה למחיר היחידה הגבוה ביותר שבו (ו/או במחירים גבוהים ממנו) הוגשו בקשות לרכישת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים).

במקרה כאמור, הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר יחידה נמוך ממחיר היחידה האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות במחיר יחידה גבוה ממחיר היחידה האחיד - תיענינה במלואן.

ג. בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) הנוקבות במחיר יחידה השווה למחיר היחידה האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר יחידה גבוה ממחיר היחידה האחיד (ולאחר היענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יזמינו במחיר ביחידה האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר היחידה אחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב מחיר היחידה האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה).

ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, תיעשה כמפורט בדוח הצעת המדף.

2.17. הצעת ניירות הערך על פי דוח ההצעה אינה מובטחת בחיתום.

3. **<u>משקיעים מסווגים</u>**

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור כאמור בדוח הצעת מדף זה, לגבי _____ יחידות, המהוות כ-_____% מסך היחידות המוצעות בדוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת יחידות של אגרות חוב (סדרה ו') ממשקיעים מסווגים ("**ההתחייבות המוקדמת**"), כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה לציבור, אשר התחייבו לרכוש ניירות ערך בהנפקה בהיקף של _____ ש"ח לפחות, ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 להלן ("**המשקיעים המסווגים**"), לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות של אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 3.3 להלן.

3.2. בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר היחידה האחיד שנקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה הגבוה ממחיר היחידה האחיד שנקבע.

<u>על פי תקנות אופן ההצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן</u>:

3.2.1. לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בס"ק דלעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת מחיר היחידה האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר היחידה כפי שייקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך המוצעים למזמינים.

3.3. כל המשקיעים המסווגים, ששמותיהם מפורטים להלן, התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת להגיש במכרז בקשות לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה ו') על-פי דוח הצעת מדף זה, וזאת במחיר ליחידה שלא יפחת מהמחירים המפורטים להלן:

<u>שם המשקיע המסווג</u>	**<u>מחיר ליחידה</u>**	**<u>מספר יחידות</u>**

סה"כ (ביחידות)		_____

* משקיע מסווג הקשור, למיטב ידיעת החברה, למפיץ בהנפקה על פי דוח הצעה זה. בסך הכל הוזמנו _____ יחידות על ידי גופים מסווגים הקשורים למפיצים, המהוות כ-_____% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

** למיטב ידיעת החברה, הגופים הנ"ל הינם בעלי עניין בחברה ו/או קשורים אליהם. בסך הכל הוזמנו _ יחידות על ידי גופים הקשורים לבעלי עניין בחברה, המהוות כ-__% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת _____ יחידות אגרות חוב (סדרה ו') המהוות כ-_____% מסך היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף.

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות 4 ו-5 לתקנות אופן ההצעה לציבור.

3.5. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת במסגרת ההצעה, ואולם יחידות עודפות כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין, ובמקרה כזה יחולו עליהם כל ההוראות החלות על הזמנות שאר הציבור כמפורט בדוח זה, והם לא יהיו זכאים לעמלה כלשהי בגין היחידות הנוספות שיזמינו.

3.6. משקיע מסווג, אשר התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת, יהיה רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), לעומת מחיר היחידה שננקב בהתחייבות המוקדמת כאמור, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל אצל רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות, וכל זאת בכפוף למדרגות המחיר כאמור בסעיף 2.4 לעיל.

3.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, עד לשעה 12:30 בצהרים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.15 לעיל.

3.8. המשקיעים המסווגים אשר הגישו התחייבות מוקדמת, יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של _____% מהתמורה המיידית המחושבת לפי המחיר המזערי ליחידה, בגין אותן יחידות שהמשקיעים המסווגים התחייבו להגיש הזמנות לרכישתן במסגרת ההתחייבות המוקדמת.

4. **<u>תנאי אגרות החוב (סדרה ו')</u>**

4.1. כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו חברת "משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ", ח.פ. 513771337 מרחוב דרך מנחם בגין 46-48, בית אמות ביטוח, קומה 18, תל אביב (טלפון: 03-6374352, פקס: 03-6374344). איש הקשר אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי, דואר אלקטרוני: office@Mtrust.co.il.

4.2. עד _____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון

(קרן) בארבעה תשלומים שנתיים (צמודים למדד היסודי) שאינם שווים ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון, השני והשלישי (בשנים 2024, 2025 ו-2026) יהיה בשיעור 1% מהקרן (כל תשלום), התשלום הרביעי והאחרון (בשנת 2027) יהיה בשיעור 97% מהקרן.

4.3. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2027 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1.4.2022, והתשלום האחרון יבוצע ביום 1.10.2027). בעד התקופה של ששת (6) החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום האמור (ועד בכלל), למעט תשלום הריבית הראשון ; וזאת כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן). התשלום של תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 1 באפריל 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות (קרי, יום _____) ועד ליום _____יחושב על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 1 באוקטובר 2027, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה.

שיעור הריבית החצי שנתית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי, התקופה המתחילה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2. החברה תפרסם את שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון וכן את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית במסגרת דוח מיידי על תוצאות ההנפקה.

4.4. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ביום ה-26 במרץ בגין תשלומים המשולמים ביום ה-1 באפריל וביום ה-25 בספטמבר בגין תשלומים המשולמים ביום ה-1 באוקטובר, אשר קדם למועד פירעונו של אותו תשלום וזאת בכל אחת מהשנים 2022-2027 (וביחס לקרן : 2024-2027) ("**היום הקובע בסדרה ו**'"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שלגביו יחול האמור להלן.

התשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום תשלום הקרן ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב ביום הקובע בסדרה ו', לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.5. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.6. לפרטים בדבר הבטוחות הניתנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 7 להלן וכן סעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

4.7. לפרטים בדבר פדיון מוקדם ביוזמת החברה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

4.8. ניירות הערך המוצעים ניתנים להעמדה לפירעון מיידי במקרים ובתנאים המתוארים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

4.9. לפרטים בדבר מנגנון שינוי ריבית כתוצאה משינוי בדירוג ראו סעיף 1.א.5. לשטר הנאמנות ולפרטים בדבר מנגנון התאמה בשינוי שיעור ריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית ראו סעיף 5.ב. לשטר הנאמנות.

4.10. מכל תשלום בגין ניירות הערך המוצעים ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

4.11. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב בסדרה, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.12. לפירוט בנוגע לתניות והתחייבויות ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 5.א. לשטר הנאמנות.

4.13. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה לרישומים אחרת עמה תתקשר החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי).

4.14. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לדוח הצעה זה וכן ראו את שטר הנאמנות.

5. **<u>טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') וכן פרטים נוספים</u>**

<u>בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("עמדת סגל משפטית 41-103 : גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות"), ראו להלן פירוט תמציתי של מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').</u>

יובהר כי התיאור המובא להלן הינו פירוט תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של הנוסח המלא של שטר הנאמנות, המצורף כנספח א' לדוח זה, ושל יתר מסמכי ההנפקה. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב המתוארות להלן, לבין הוראות שטר הנאמנות.

5.1. <u>תניות חוזיות ובטחונות</u>

	<u>קיים (סעיף בשטר) / לא קיים</u>	**<u>תיאור תמציתי</u>**	**<u>האם מהווה עילה לפירעון מיידי</u>**

אגרות החוב מובטחות בבטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	סעיף 5.1 ונספח 5.1 לשטר הנאמנות	<u>שעבודים לטובת הנאמן</u>: ▪ שעבוד יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) מניות L Hotel Holding BV המוחזקות על ידי לוקה (כהגדרתה בנספח 5.1 לשטר הנאמנות). ▪ שעבוד יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות השתתפות של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת המוחזקות על ידי החברה ואינימור (כמפורט בנספח 5.1 לשטר הנאמנות). ▪ שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה כמלווה לבין השותפות כלווה על פיו העמידה החברה לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב נשוא שטר הנאמנות[1]. ▪ שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC ובהתאם לקבוע בו[2]. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ-SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מהחברה והכל לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית. ▪ שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בחשבון הנאמנות.	כן

[1] בהקשר זה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 2.2.3 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

[2] בהקשר זה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 2.2.4 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

		▪ שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות (כהגדרת מונח זה בנספח 5.1 לשטר הנאמנות). כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').	
אגרות החוב מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	-	-	-
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	סעיף 4.א.5	<u>קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ('שיעבוד שלילי')</u>: כל עוד אגרות חוב מסדרה ו' קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי לא תשעבד בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, קיימים או עתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב; (2) יצירת שיעבוד צף זהה למחזיקי אגרות החוב; או- (3) העמדת ערבות בנקאית לטובת מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבוד צף כללי לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים: (א) שעבוד ומשכון נכס מסוים, ספציפי, או מספר מוגבל של נכסים מסויימים, מנכסיה של החברה בשעבוד צף;	כן

		(ב) שעבוד להבטחת מיחזור (או מיחזור מחדש) של הלוואה שהובטחה בשעבוד צף על כלל נכסי החברה (ואשר עמד במועד יצירתו והמחזור בתנאי אחד או יותר מהסעיפים הקטנים (1) עד (3) לעיל) ובלבד שהחוב המובטח על ידי השעבוד החדש כאמור לא יעלה על היתרה הבלתי מסולקת של החוב שהובטח על ידי החוב המקורי ; (ג) שעבוד צף על נכסי החברה (כולם או מקצתם) אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות.	
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	5ב.	ראו פירוט בסעיף 5.3 להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	5.א.1 + 7.1.24	פירעון מיידי במקרה של אי דירוג + ריבית בירידה מדירוג	כן
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	-	-	-
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	-	-	-
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	2.4 + 2.5	מגבלות על הרחבת סדרה	כן
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	5א2 + 5א3	מגבלות על חלוקה - יחס מינוף + הון עצמי	כן

מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	-	-	-
מגבלות על שינוי שליטה	7.1.29	פירעון מיידי בהעברת שליטה	כן
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	5א1 + 5ב	התאמת ריבית במקרה של ירידה בדירוג ובמקרה של אי עמידה בתניות פיננסיות	-

5.2. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

<u>העילה</u>	**<u>קיים (סעיף בשטר) / לא קיים</u>**	**<u>הערות/הסבר</u>**
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	7.1.26	
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	7.1.20	למשך תקופה של שני רבעונים רצוף
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	7.1.1	
חוב של החברה הועמד לפירעון מיידי	7.1.21	העמדה לפירעון של סדרה אחרת של החברה או הלוואה / חוב פיננסי בהיקף מצטבר העולה על 75 מיליון ש"ח

Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	7.1.21	
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	7.1.31	מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת סטנדרד אנד פורס או Baa3 של מידרוג בע"מ
החברה הפסיקה או הודיעה על הפסקת תשלומיה	7.1.1	החברה לא עמדה בתשלומים בתוך 7 ימים ממועד פירעונם
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	7.1.19	מימוש שיעבוד על נכס מהותי. "**נכס מהותי**", משמע - נכס/ים ששווים המצרפי עולה על 10% מתוך סך המאזן המאוחד של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	7.1.15	ככל שלא פורסמו לאחר תום 30 ימים מהמועד החוקי האחרון לפרסומם
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	7.1.11	ככל שלא תיקנה הפרה כאמור תוך 14 ימים מיום שנודע לחברה על ההפרה
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	7.1.1	ככל שלא תיקנה את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנודע לה דבר ההפרה

הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	7.1.12	אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי איגרות החוב סדרה ו', לרבות באמצעות הנאמן, ולפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה ו'
מכירת רוב נכסי החברה	7.1.16	"**מכירה של רוב נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים (כאשר מכירתם מתבצעת במהלך אותם 9 חודשים קלנדריים), שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות החברה	7.1.16	באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן ו/או המלונאות
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	7.1.3 + 7.1.2	צו פירוק זמני שלא בוטל בתוך 45 ימים מיום נתינתו
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	7.1.4	עיקול שלא יוסר בתוך 45 ימים לאחר שהוטל
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני	7.1.6	מינוי כונס מני שלא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו/הגשתו

המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	7.1.8	
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	7.1.14	
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	7.1.9	
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	7.1.18	ככל שלא בוטל בתוך 45 ימים ממועד הגשתו
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	7.1.18	-"-
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	7.1.18	-"-
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	7.1.27	ובלבד שההשעייה לא בוטלה בתוך 60 ימים
הפרת מגבלות על ~~גיוס חוב נוסף, כולל~~ הרחבת סדרה	7.1.28	

אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	-	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	-	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	-	
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	7.1.3	

5.3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

<u>אמת מידה</u>	**<u>סעיף בשטר</u>**	**<u>פירוט אמת המידה</u>**
יחס מינוף (יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו)	2א5 7.1.22	<u>תנאי לחלוקה</u>: כל עוד היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות ("**יחס חוב ל-CAP נטו**"), יעלה על שיעור של 67% ("**השיעור המינימאלי**"), תהיה החברה מנועה מלבצע חלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, עד אשר יפחת יחס חוב ל-CAP נטו חזרה לשיעור הנמוך מהשיעור המינימאלי.

		<u>עילה לפירעון מיידי</u>: במידה והיחס בין החוב ל-CAP נטו במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים יעלה על 75%.
הון עצמי מינימאלי	7.1.23	<u>תנאי לחלוקה</u>: כל עוד אגרות חוב מסדרה ו' קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי במקרה בו סה"כ הון החברה במאזן על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, יהיה, לאחר חלוקת רווחים, נמוך מ-3.2 מיליארד ש"ח, היא תמנע מלבצע חלוקה. <u>עילה לפירעון מיידי</u>: במידה וההון של החברה במאזן על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) יפחת במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח.
יחס הלוואה לבטוחה (LTV / Loan To Value)	7.1.32	<u>עילה לפירעון מיידי</u>: יחס ה-LTV במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים יעלה על 75%.
יחס תפעולי	7.1.34	<u>עילה לפירעון מיידי</u>: אם סך החוב הפיננסי נטו (כמוגדר בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות) חלקי העודף (כהגדרתו בסעיף 7.1.34 לשטר), על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה עולה בתקופת הבדיקה על 30.

5.4. <u>מידע ופרטים נוספים בהתאם לעמדת משפטי 29-103 של רשות ני"ע</u>

<u>בשים לב לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: 'ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות' ("**עמדת הרשות**")</u>:

5.4.1. **<u>ביאורים לגבי מבנה ההחזקה</u>**: **(א)** חברת LHotel Holding B.V, הינה חברת החזקות פרטית המאוגדת בהולנד, המוחזקת בעקיפין על ידי החברה באמצעות חברת הבת "לוקה", בה החברה מחזיקה בשיעור של 80%[3]; **(ב)** חברת LHotel Holding B.V מחזיקה במישרין ב-100% מהון המניות של חברת LHotel Holding SAS, אשר מחזיקה במישרין בשליטה המלאה בחברת LHotel SNC (מניה אחת מוחזקת במישרין גם על-ידי LHotel Holding B.V); **(ג)** חברת LHotel SNC מאוגדת לפי דיני צרפת והינה הבעלים של נכס הידוע כמלון לוטסיה בפאריס (גם: "**חברת מלון לוטסיה**").

5.4.2. **<u>ביאורים לגבי הגילוי והדוחות של החברות המוחזקות</u>**: **(א)** לחברת LHotel Holding B.V (חברת החזקות המחזיקה את שרשרת החברות המוחזקות כמפורט) אין רואה חשבון מבקר ואין דוח כספי וזאת בהתאם לדין המקומי; **(ב)** לחברות המוחזקות על-ידי LHotel Holding B.V (חברת LHotel Holding SAS ו-LHotel SNC), יש רואה חשבון מבקר וכן יש דוחות כספיים.

5.4.3. **<u>הגילוי</u>**:

בהתחשב בין היתר: (א) בנסיבות האמורות בסעיף 6.3.2(א); (ב) סעיף 1 פסקה שניה וכן הערת שוליים 2 לעמדת הרשות[4]; (ג) סעיף 3 לעמדת הרשות -

(א) דוח כספי של LHotel Holding SAS (המחזיקה ב-LHotel SNC): (1) דוח מבוקר ליום 31.12.2020 מצ"ב כ**<u>נספח ב'</u>**, (2) דו"ח כספי סקור ליום 30.9.2021 מצב כ**<u>נספח ב'</u>**.

(ב) דוח כספי של LHotel SNC: (1) דוח מבוקר ליום 31.12.2020 מצ"ב כ**<u>נספח ב'</u>**, (2) דו"ח כספי סקור ליום 30.9.2021 מצ"ב כ**<u>נספח ב'</u>**.

---

[3] לפרטים בדבר הזכויות של המניות המוחזקות על-ידי מר ג'ורג'י אקירוב בחברת לוקה (15%), ראה דוח עסקה ועדכונים לו מימים 4.2.2021, 8.3.2021, 18.3.2021, 21.3.2021 ודוח בדבר החלטת האסיפה הכללית בעניינו מיום 25.3.2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

[4] במסגרתה צוין כי "*.. סגל הרשות לא התערב מקום בו חלף צירוף דוח הביקורת או הסקירה של רואה החשבון המבקר, לפי העניין, ניתנה הצהרת התאגיד לפיה הנתונים תואמים/נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו או נסקרו, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר. עם זאת, מקום בו דוח הביקורת או הסקירה כלל פסקת הדגש למצב הפיננסי של החברה המוחזקת, נדרש התאגיד לצרף את דוח הביקורת/הסקירה*".

(ג) דוח כספי סקור של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת: ליום 30.9.2021[5] מצ"ב כ**נספח ב'**.

(ד) בהתחשב בעמדת הרשות (כמוגדר), וחלף צירוף דוח הביקורת/הסקירה של חברת LHotel Holding B.V שאין לה רו"ח מבקר ו/או דוח כספי כאמור, החברה מביאה תמצית נתונים פיננסים (לא מבוקר, לא סקור) של חברת LHotel Holding B.V: (1) ליום 31.12.2020 מצ"ב כ**נספח ב'** (וראו מטה מכתב רו"ח המבקר), (2) ליום 30.9.2021 מצ"ב כ**נספח ב'** - והחברה מצהירה בזאת, בהתאם לעמדת הרשות, כי הנתונים הנכללים בנספח הנ"ל תואמים/נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו או נסקרו, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ("**תמצית נתוני LHotel Holding B.V**").

החברה קיבלה בסמוך למועד הדוח, מכתב רו"ח המבקר של החברה בנושא דוח הצעת מדף זה, לפיו: "*1. כפי שנמסר לנו על ידכם, לחברת LHotel Holding B.V, חברה החזקות פרטית המאוגדת בהולנד המאוחדת ונשלטת בעקיפין על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "**החברה**") אשר מחזיקה בעקיפין באמצעות שרשור חברות בנכס הידוע כמלון לוטסיה בפאריס, אין רואה חשבון מבקר ואין דוח כספי. 2. כ-100% מהנכסים וכ-100% מההכנסות מכלל הנכסים וההכנסות המאוחדים של חברת LHotel Holding B.V ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ולימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים נסקרו ובוקרו, בהתאמה, על ידי רואה החשבון המבקר של מלון לוטסיה בפאריס, משרד רואי חשבון Audexo בצרפת. 3. הנתונים הכספיים המאוחדים של חברת LHotel Holding B.V לימים ולתקופות האמורות המצורפים בזאת ומסומנים בחותמת משרדינו לשם זיהוי בלבד, נכללו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 30 בספטמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2021 אשר נסקרו ובוקרו על ידנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 ובהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, בהתאמה. 4. דוח הסקירה שלנו מיום 14 בנובמבר, 2021 המתייחס לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ודוח המבקרים שלנו מיום 29 במרס, 2021 המתייחס לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כוללים, בין היתר, התייחסות לכך שלא סקרנו כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 וכ-19% מכלל ההכנסות המאוחדות של*

[5] בהתחשב בכך שהשותפות הוקמה במהלך 2021 לא קיימים לה דוחות ליום 31.12.2020.

החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך, בהתאמה, וכי לא ביקרנו כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים וכ-15% מכלל ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 21 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוח המבקרים שלנו מיום 12 באפריל 2020, המתייחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כולל, בין היתר, התייחסות לכך שלא ביקרנו כ-39% מכלל הנכסים המאוחדים וכ-40% מכלל ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 31 דצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן דוח הסקירה ודוחות המבקרים האמורים כוללים, בין היתר, התייחסות לכך כי הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו/בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו/חוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים."

(ה) יובהר, לעניין סעיף 3 לעמדת הרשות, כי לאחר פירעון הלוואת גישור לוטסיה (כמוגדר בסעיף 12.3 להלן), אין תניות פיננסיות/מגבלות החלות על התאגידים בשליטה (כהגדרתם בנספח 5.1 המצ"ב לשטר הנאמנות).

5.4.4. הערכת שווי ביחס לנכס מלון לוטסיה שבבעלות LHotel SNC: לפרטים ראו את הערכת השווי המצורף לדוח השנתי ל-2020 של החברה שדווח ביום 30.3.2021 ("**הדוח השנתי לשנת 2020**") וכן מטעמי נוחות ראו גם סעיף 8.17 לפרק א' לדו"ח הנ"ל המביאים פרטיים מתוך הערכת השווי באופן טבלאי, והכל מובא על דרך ההפניה.

5.4.5. פרטים נוספים ביחס לנכס מלון לוטסיה: ראו סעיף 8 לדוח השנתי לשנת 2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

5.5. <u>מידע ופרטים נוספים ביחס למלון לוטסיה</u>

5.5.1. לפרטים ביחס למלון לוטסיה ראו סעיף 8 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

5.5.2. כמו כן, ראו את דו"ח רבעון 3 של החברה הכולל גילוי נוסף ביחס למלון לוטסיה "פילוח נתונים" (הרחבה לעניין סעיף 8.11 לדוח השנתי), המובא בזאת על דרך ההפניה.

5.6. <u>הדין הזר</u>

<u>יצירת שעבוד על מניות של société en nom collectif (שותפות) צרפתית (כגון L.Hotel SNC) והצגה תמציתית של עקרונות משפטיים כללים מסוימים החלים על סוג מסוים של שעבוד הכפוף לדין הצרפתי</u>[6]

[6] שעבוד על מניות חברת L Hotel SNC כמפורט בסעיף 2.1 לנספח 5.1.

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר:

א. <u>עקרונות כלליים על פי הדין הצרפתי</u>

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר, על פי הדין הצרפתי, ניתן ליצור בטוחה, בין היתר, על דרך שעבוד (nantissement or gage) על מניות של תאגיד צרפתי.

על פי הדין הצרפתי, שעבוד כאמור יבטיח חוב לטובת הנושה של אותו חוב כאמור. לפיכך, אם חל שינוי בבעלות על החוב המובטח, עקרון הוא כי השעבוד ייטיב עם הנושה "החדש" בנוגע לחוב מובטח כאמור. יצוין כי בעקרון, על פי הדין הצרפתי לא ניתן להעביר את השעבוד בלבד (כלומר ללא החוב המובטח).

באופן עקרוני, ניתן לאכוף שעבוד אך ורק כאשר החוב המשעובד לא שולם.

המסגרת המשפטית על פי הדין הצרפתי, החלה על שעבודים, תלויה בנכס או בזכויות אשר משועבדים בפועל.

ב. <u>שעבוד מניות של *société en nom collectif (שותפות) צרפתית (כגון* L.Hotel SNC)[7]</u>

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר:

1. <u>הדין הצרפתי נדון כאן רק בנוגע לשעבוד מניות של תאגיד צרפתי המאוגד כ- *société en nom collectif (***SNC** **צרפתית**)</u>.

2. שעבוד מניות של SNC צרפתית יבוצע בהסכם בין בעלי המניות, המשעבדים ומוטב השעבוד, בעל השעבוד.

   על פי הדין הצרפתי, הסכם כאמור ייעשה בכתב. אין חובה כי ה-SNC הצרפתית, אשר מניותיה משועבדות לטובת בעל השעבוד, תהיה צד להסכם כאמור.

3. לצורך הבטחת האפשרות לאכוף את שעבוד מניותיה בעתיד, האסיפה הכללית של ה-SNC הצרפתית נדרשת לאשר את השעבוד ואת מוטב השעבוד כאמור (כבעל מניות פוטנציאלי) לפני מתן השעבוד בפועל.

   חובה לפרסם הצהרה בנוגע לשעבוד מניות ה-SNC הצרפתית אצל פקיד בית המשפט המסחרי בתחום השיפוט שבו נרשמה ה-SNC הצרפתית. יצוין כי חלה חובת חידוש הצהרה כאמור כל חמש (5) שנים.

   ככלל, תהליך זה מבוצע על ידי בעל השעבוד ו/או כל אדם הפועל מטעמו. על אף האמור לעיל, ישנה אפשרות לרשום את השעבוד על מניות ה-SNC הצרפתית בפני רשויות המס, לצורך הצמדת מועד קובע (date certaine) לשעבוד כאמור.

4. הסכם שעבוד מניות ימנע או יאסור בדרך כלל על העברת המניות המשועבדות.

   מקובל לשלב בהסכם שעבוד המניות הוראה המציינת כי דיבידנדים וחלוקות אחרות ימשיכו להתבצע לטובת המשעבד(ים) עד אשר, לפי המקרה, יתרחשו אירועים מסוימים ומוגדרים. לאחר מכן נקבע כי עם התרחשות כל אירוע כאמור ומתן הודעה

---

[7] שעבוד מניות L Hotel SNC כמפורט בסעיף 2.1 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

לעניין זה על ידי בעל המשכון ל-SNC הצרפתית, דיבידנדים ו/או חלוקות כאמור לא ישולמו עוד לממשכן(ים), אלא ישירות לבעל המשכון.

מקובל לציין בהסכם שעבוד מניות כי זכויות ההצבעה מכוח המניות המשועבדות מוחזקות בידי הממשכן הרלבנטי, עד להתרחשות אירוע מסוים, כגון כשל תשלום של החוב המובטח או אכיפת המשכון.

5. בעקרון, ובניגוד לאמור בסעיף ב'6 בסעיף זה להלן במקרה של הליך חדלות פירעון של המשעבד (ראה מטה), אפשרות אכיפת שעבוד המניות תמומש רק במקרה של הפרת תשלום החוב המובטח.

בנסיבות כאמור, רשאי בעל השעבוד לדרוש הקצאה שיפוטית של המניות המשועבדות (*attribution judiciaire*). בעל השעבוד יאכוף את השעבוד באמצעות הגשת בקשה לבית המשפט המוסמך לבצע הקצאה שיפוטית של הבעלות במניות המשועבדות. אם השעבוד תקף לאחר בדיקה פורמלית, אין לבית המשפט כל סמכות, אלא להסכים להקצאה המבוקשת, לאחר שקיבל הערכת שווי המניות ממומחה שמונה על ידי בית משפט כאמור. על סמך הערכת השווי, יקבע בית המשפט את מספר המניות שיוקצו באמצעות תשלום בעין לבעל המשכון. תהליך כאמור עשוי לארוך לפחות 6 חודשים, והרבה יותר מכך, אם הערכת השווי שרויה במחלוקת.

לחלופין, בעל השעבוד רשאי להחליט לאכוף את השעבוד באמצעות מכירה כפויה (*vente forcée*) של המניות המשועבדות. בעל השעבוד רשאי לפנות לבית המשפט על מנת שזה יורה על מכירת המניות הממושכנות. על פי סעיף 2346 לקוד האזרחי הצרפתי (*Code civil*), הליך כאמור כפוף לכללי הפרוצדורה החלים על אכיפה אזרחית (*procédures civiles d'exécution*). עם זאת, יצוין כי על פי סעיף L. 521-3 לקוד המסחרי של צרפת (*Code de commerce*), אם השעבוד ניתן על ידי סוחר או למטרה מסחרית, חוק המסחר (*acte de commerce*) (אשר אנו סבורים כי יחול על שעבוד המניות של ה-SNC הצרפתי), בעל השעבוד יוכל להמשיך ישירות למכירה פומבית של המניות המשועבדות בסוף תקופת 8 ימים לאחר מתן הודעה לבעל השעבוד. כמו כן, יש למסור על כך הודעה ל-SNC הצרפתית.

כמו כן, ואם הדבר מצוין בהסכם שעבוד המניות, בעל השעבוד רשאי לבקש הפקעה ישירה (מחוץ לבית המשפט) (*attribution conventionnelle*) על פי ההוראות המפורטות בהסכם שעבוד המניות האמור. ככלל, תהליך ההפקעה הישירה כולל העברה מלאה של המניות לבעל השעבוד, מחוץ לבית המשפט, ומחייב ביצוע הערכת שווי של המניות המשועבדות. הכללים החלים על תהליך הפקעה ישירה והערכת שווי המניות המשועבדות נקבעים בדרך כלל בהסכם שעבוד המניות (לדוגמה, מינוי שמאי חיצוני, שיטת קביעת השווי, הוראה הקובעת כי הערכת השווי אינה ניתנת לערעור וכיו"ב).

לבסוף, עקרון הוא כי, אם כתוצאה מאכיפת השעבוד על המניות, יקבל בעל השעבוד סכום הגבוה (או מניות בשווי גבוה) בהשוואה לסכום החוב אשר בנוגע לו נוצר החוב, בעל השעבוד נדרש להשיב את ההפרש למשעבד.

6. סעיף ב'6 זה עוסק רק במקרה שבו משעבד צרפתי (כגון L.Hotel SAS בנוגע למניות שהיא מחזיקה ב-L.Hotel SNC) יהיה נתון להליך חדלות פירעון או טרום חדלות פירעון.

מובהר כי איננו בודקים הליך כאמור בנוגע ל-L.Hotel SNC עצמה (משום שהיא אינה המשעבד) או בנוגע למשעבד האחר של שעבוד על המניות, L.Hotel Holding BV (משום שהליך חדלות פירעון או טרום חדלות פירעון של האחרון יהיה כפוף, באופן עקרוני, לדין מקום התאגדותה (הולנד).

- ביחס לנושים, פתיחת הליך מחוץ לבית המשפט[8] אינה גורמת לעיכוב אוטומטי. עם זאת, החייב רשאי, *בין היתר*, לבקש דחיית חובות (לשנתיים לכל היותר) אם כל נושה ינסה לאכף את זכותו כל עוד תלויים ועומדים באותו זמן הליכי אד הוק או הליכי פשרה. במסגרת פשרה, בקשת החייב מוגשת לשופט שהיה מוסמך לפתוח הליכים כאמור הן במהלך שלב המשא ומתן והן במהלך שלב היישום (קרי, לאחר אישור הסדר החוב (work-out agreement) על ידי בית המשפט הרלבנטי).

- פתיחת הליכים רשמיים בפיקוח בית משפט, גורמים לעיכוב האכיפה (בכפוף למספר חריגים)[9].

הליכי הגנה (Safeguard) מאפשרים לחייבים בעלי כושר פרעון להסדיר חוב כפעולה מונעת, וזאת תחת פיקוחו של בית המשפט. הם מתחילים בתקופת בחינה של עד ששה חודשים (אשר ניתן להאריכה) על מנת להעריך את מצבה הכספי של החברה. לאחר תחילתם, ישנו עיכוב אוטומטי של כל תשלום לנושים ושל פעולות אכיפה (כגון אכיפת שעבוד שניתן על ידי החייב במסגרת ההגנה) - בכפוף למספר חריגים - נגד החייב (ואנשים המשמשים כערבים).

להליכי כינוס נכסים יש אותן השלכות.

גם הליכי פירוק שיפוטיים מביאים לעיכוב אכיפה אוטומטי נגד החברה הרלבנטית, בכפוף למספר חריגים. אולם, במקרה של אכיפה בלבד (שלא בדומה

---

8 הליכי אד הוק והליכי פשרה הנם הליכים גמישים, וולונטריים וסודיים, שנועדו לאפשר הסדרי חוב בין חברה פושטת רגל ובעלי המניות העיקריים שלה בפיקוח נאמן מטעם בית המשפט.

9 הליכי כינוס נכסים (*redressement judiciaire*) והגנה (*sauvegarde*) והליכי פירוק שיפוטיים (*liquidation judiciaire*). הליכי הגנה ושיקום הנם הליכים רשמיים, שמטרתם, כתלות במצבה של החברה הרלבנטית, להסדיר מחדש את התחייבויות החברה, בין אם באמצעות תכנית הסדר חוב או מכירה מלאה או חלקית של פעילותה ו/או נכסיה. מטרת הפירוק היא למכור את נכסי החברה (באופן מלא, במידת האפשר, או כל נכס בנפרד) כאשר עולה בבירור כי לא ניתן להציל את החברה.

להליכי הגנה או שיקום), נושים מובטחים הנהנים משעבוד, רשאים לבקש מכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט (*juge-commissaire*) לאכוף את השעבוד באמצעות הקצאה שיפוטית של המניות המשועבדות, ובקשה כאמור תוגש לפני המחאת המניות המשועבדות על ידי המפרק.

<u>היעדר תחולה חוקית לרעיון "הנאמן" (trustee) או "סוכן" (agent) ביחס לשעבודים תחת הדין ההולנדי</u>[10]

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר:

לא ניתן ליצור באופן תקף זכות שעבוד (right of pledge) או זכות משכנתא (right of mortgage) לטובת אדם **שאינו נושה ישיר של ההתחייבויות המובטחות**. מסיבה זו, אם שעבוד הנוצר על פי דין הולנדי מוחזק על ידי סוכן (agent) או נאמן (trustee) לטובת צדדים אחרים, הפרקטיקה המקובלת בשוק הינה לעשות שימוש במבנה של חוב מקביל parallel (debt) (כפי שנכלל במסמכי הבטוחות בהולנד המצ"ב כחלק מנספח הסכמי הבטוחה). אין בנמצא דין סטטוטורי וקיים רק בית משפט בערכאה ראשונה העוסק בעניין מבנה החוב המקביל. על פי חוות דעתם של עורכי הדין ההולנדים של החברה, אשר על פי עורכי הדין ההולנדיים נתמכת בדעתם הכללית של כותבים מובילים בספרות המשפטית ההולנדית, חוב מקביל יוצר זכות תביעה של בעל השעבוד (pledgee) אשר ניתן להבטיחה באופן תקף על ידי זכות שעבוד או זכות משכנתא.

מבנה חוב מקביל הינו מבנה משפטי אשר מטרתו ליצור לנאמן תביעה ישירה: (א) בסכום השווה לתביעות מחזיקי אגרות החוב; (ב) שבנוגע לו ניתן לתת בטוחה על פי דיני הולנד. על פי הדין ההולנדי, בטוחה תקפה תוחזק על ידי הנאמן בלבד ולפיכך, רק חוב החברה כלפי הנאמן על פי תביעת מבנה החוב המקביל יובטח על פי הדין ההולנדי (ולא חוב החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב).

יובהר כי חוב החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב לא יושפע בשל עילת התביעה הישירה של הנאמן תחת מבנה החוב המקביל, למעט כי בהתאם למבנה של חוב מקביל כל תשלום אשר ישולם לנאמן (כנושה ישיר כאמור) מפחית מחוב החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאמה והפוך.

<u>תוקף פעולות משפטיות של תאגיד לטובת צד ג' תחת הדין ההולנדי</u>

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר, אם פעולה משפטית (rechtshandeling) (כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור, שעבוד מניות, מתן זכויות בטוחה על ידי חברה הולנדית המשעבדת כדי להבטיח ביצוע התחייבויות צד ג' שאינו חברה בת בבעלות מלאה - בין במישרין ובין בעקיפין - של אותה חברה הולנדית המשעבדת) אינה לטובת האינטרס התאגידי של אותה חברה הולנדית המשעבדת, קרי אינו לצורך קידום מטרותיה,

[10] שעבוד על מניות חברת L Hotel Holding BV כמפורט בסעיף 2.2.2 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

הפעולה עלולה להיות חסרת תוקף על בסיס סעיף 7:2 לקוד האזרחי ההולנדי, אם הצד/דדים האחר/ים לאותה פעולה ידע/ו או שהיה עליו/הם לדעת שהפעולה אינה לטובת האינטרס התאגידי של החברה הולנדית המשעבדת. כדי לקבוע האם פעולה משפטית הינה בהתאם למטרות החברה הולנדית המשעבדת, יובאו בחשבון, בין היתר: (i) סעיף המטרות במסמכי ההתאגדות של החברה הולנדית משעבדת; (ii) התועלת המסחרית אשר נובעת לחברה הולנדית המשעבדת מהעסקה אשר ביחס אליה בוצעה הפעולה המשפטית.

באשר לאמור בס"ק (i) לעיל, יצוין כי סעיף המטרות במסמכי ההתאגדות של L Hotel Holding BV ולוקה ("**התאגידים ההולנדיים**") כולל העמדת בטוחות לטובת צדדי ג'.

באשר לאמור בס"ק (ii) לעיל, יצוין כי אם וככל שייקבע שישנו חוסר איזון לרעת חברה הולנדית המשעבדת, בין סכום התועלת המסחרית לאותה חברה הולנדית המשעבדת לבין סכום מימוש הערבות או הבטוחה, אזי אותה חברה הולנדית המשעבדת עשויה להתנגד למימוש הערבות או הבטוחה, ואותה התנגדות עשויה להתקבל על ידי בתי המשפט בהולנד.

באשר לתועלת שנובעת לחברה הולנדית המשעבדת , יצוין כי לעמדת היועצים המשפטיים ההולנדיים של החברה, תועלת כאמור, בהתאם להלכה פסוקה, עשויה להיות תועלת עקיפה שנבעה לאותה חברה הולנדית משעבדת כפועל יוצא מיחסי תלות הדדית של אותה חברה הולנדית המשעבדת עם קבוצת החברות אליה הינה משתייכת, ואשר התחייבויותיה של הקבוצה מובטחות בערבות או בטוחות (שהעמידה אותה חברה הולנדית המשעבדת) כאמור, אלא אם כן המשך קיומה של אותה חברה הולנדית המשעבדת הינו בסיכון נראה לעין בגין העמדת הערבות או מתן בטוחות כאמור. יתכן כי גם אם קיימת תלות הדדית פיננסית ומסחרית כאמור, העסקה תוכרז כבטלה (void) אם יתגלה שהעמדת הערבות או מתן בטוחות כאמור אינם יכולים לשרת את מימוש מטרותיה של אותה חברה הולנדית המשעבדת. יצוין כי עורכי דינה ההולנדיים של החברה הולנדית המשעבדת בחנו את סעיפי המטרות של התאגידים ההולנדים כפי שנכללו במסמכי ההתאגדות שלהם, וקבעו כי ניסוח סעיפים אלה אינו מעורר דאגה (ביחס לאמור לעיל). על אף שאינו מהווה ראייה מכרעת לכך, תוכן החלטות הדירקטוריונים של התאגידים ההולנדים קובע כי אותם תאגידים פועלים במסגרת האינטרס התאגידי שלהם בהתקשרותה במסמכי העסקה ושטר הנאמנות. כמו כן, עמדת יועציה המשפטיים ההולנדיים של החברה היא כי בהתבסס על החלטות הדירקטוריונים של התאגידים ההולנדים, העמדת ערבות ומתן בטוחות על ידי אותם תאגידים הולנדים הינם בהתאם לסעיף המטרות במסמכי ההתאגדות שלהם. בנוסף, בהתבסס על החלטות הדירקטוריונים של התאגידים ההולנדיים, התועלת המסחרית הנובעת מהנפקת החוב אשר בהקשר אליה הבטוחות האמורות תועמדנה הולמת את השעבודים.

<u>יצירת זכות בטוחה על מניות תחת הדין ההולנדי</u>

בהתאם למזכר המצורף לחוות הדעת של עורך הדין הזר:

(א) אפשרות הטלת שעבוד - בדין ההולנדי, ניתן ליצור זכות בטוחה בדרך של שעבוד או משכנתא על נכסים (assets) שניתנים להעברה. מניות בתאגידים ההולנדים ניתנים להעברה וניתנים לשעבוד.

(ב) גורמי אכיפה/מימוש - הדין ההולנדי מחייב כי יתרחש כשל תשלום[11] על מנת שניתן יהיה לאכוף (או לממש) את השעבוד. שעבוד מניות בהולנד קובע כי הגורם לאכיפה הינו: (1) אירוע אכיפה המוגדר ככשל תשלום (קרי, אי ביצוע החובות המובטחים) ובלבד ש-(2) האירוע הנו גם אירוע כשל (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ו-(3) הודעה נמסרה על פי הסעיפים הרלבנטיים בשטר הנאמנות

(ג) תהליך אכיפה - על פי הדין ההולנדי, בעל משכון רשאי בעקרון לאכוף את זכויות הבטוחה שלו, כאילו לא התרחשה פשיטת רגל (*faillissement*) או השעיית תשלומים (*surseance van betaling*). עם זאת, נאמן בפשיטת רגל רשאי לחייב את בעל השעבוד לאכוף את זכות הבטוחה שלו תוך פרק זמן סביר. אם בעל השעבוד אינו עושה זאת, רשאי הנאמן בפשיטת רגל למכור את הנכסים. לנאמן יש זכות קדימה סטטוטורית על התקבולים, אולם הוא לא יקבל תשלום עד אשר יחולקו נכסי פשיטת הרגל, ולא יהיה לו חלק בעלויות פשיטת הרגל. יצוין כי בתי המשפט בהולנד רשאים להשעות אכיפת כל זכויות בטוחה (1) לתקופה מרבית של ארבעה חודשים, אם הממשכן הוכרז פושט רגל או אם הורשה לו להשעות תשלומים ו-(2) לתקופה מרבית של שמונה חודשים אם הממשכן כפוף להסדר חוב.

זכות שעבוד על פי הדין ההולנדי ניתנת לאכיפה באמצעות: (א) מכירה פומבית; (ב) מכירה פרטית שאושרה על ידי בית משפט הולנדי מוסמך; (ג) מכירה פרטית שהוסכמה בין המשעבד ובעל השעבוד לאחר שהשעבוד ניתן לאכיפה על ידי בעל השעבוד; או (ד) בנוגע לתקבולים בלבד, באמצעות גביית תקבולים כאמור (לאחר מתן הודעה אודות זכות השעבוד לחייב הרלבנטי), הכל תוך קיום הולם של הוראות הדין ההולנדי החלות. הפקעת השעבוד אינה מותרת, אולם בית משפט הולנדי מוסמך רשאי לאשר כי הנכסים המשועבדים יישארו בידי בעל השעבוד, בגין סכום שייקבע על ידי בית משפט כאמור, ובעל המשכון רשאי להציע הצעות על נכסים כאמור הנמכרים במכירה פומבית. אכיפת זכות שעבוד על מניות רשומות בחברה פרטית או ציבורית הולנדית בערבון מוגבל, כפופה להגבלות על העברת מניות (*blokkeringsbepalingen*) המפורטות בתקנון ההתאגדות (*statute*) של החברה במועד האכיפה, והוראות חוק הולנדיות אחרות עשויות לחול בנוגע להעברת מניות. הגבלות על העברת מניות בחברה פרטית הולנדית בערבון מוגבל עשויות להתבטל על ידי בית משפט הולנדי, על פי בקשת בעל המשכון.

(ד) נושים מובטחים - על פי הדין ההולנדי אין נושים מובטחים בנוגע לתקבולי אכיפת שעבוד על מניות (למעט בנוגע לעלויות פשיטת רגל כמפורט בפסקה (ג) לנספח זה לעיל).

---

[11] "כשל בתשלום" כתוצאה מהלוואה נשוא שטר נאמנות אשר קובע פירעון מיידי של ההלוואה בהתאם להוראות שטר נאמנות זה הינו מספק על פי הדין ההולנדי לצורך קביעה על כשל בתשלום וזאת על מנת לאכוף שעבוד החל עליו הדין ההולנדי.

6. **מיסוי אגרות החוב (סדרה ו') וניכיון**

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

6.1. אגרות החוב (סדרה ו'), אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בדוח הצעת מדף זה, מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

6.2. להיבטי המיסוי במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במסגרת הגדלת סדרה בניכיון, ראו סעיף 6.5 להלן.

6.3. כללי

ביום 8 באוגוסט 2005 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("**התיקון**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

ביום 31 בדצמבר 2008 פורסם ברשומות תיקון 169 לפקודה, אשר חולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

בחודש יולי 2006, אושר על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית תקן חשבונאות מס' 29. התקן קובע כי חברות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והמדווחות על פי הוראותיו, יערכו את הדוחות הכספיים לגבי שנת הכספיים 2008 ואילך לפי כללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS). על פי הפסיקה, כללי החשבונאות המקובלים חלים גם לצורך דיני המס, אלא אם הם אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות המס של המחוקק או עם העקרונות העומדים בבסיסה של שיטת המס הנהוגה בישראל. במקרים אלו גוברים דיני המס על כללי הרישום החשבונאיים.

יודגש כי, כללי החשבונאות המקובלים האחרים, ימשיכו לחול בקביעת ההכנסה החייבת, ככל שדיני המס אינם קובעים אחרת.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011. במסגרתו החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ- 20% ל- 25%, ולבעל מניות מהותי[12] מ-25% ל- 30%.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות תיקון 195 לפקודה, במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה אשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2016 עלתה על 803,520 שקלים חדשים (הסכום יתואם למדד), יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות

---

[12] יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור ("**בעל מניות מהותי**").

חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 ("**חוק ההסדרים לשנים 2017-2018**"). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2019 עלתה על 649,560 שקלים חדשים בשנת המס 2019, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4,615,245 שקלים חדשים והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 אושרה הורדת מס החברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, בקשר לשנת 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל משנת 2018 ואילך.

6.4. <u>רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודה רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת ובלבד שההכנסה ממכירת ניירות ערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידו ושל תבע הוצאות מימון. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 1(2) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה, קרי 23% משנת 2018 ואילך.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שהכנסתו אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות הקבועים בסעיף 97 לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של החברה תושבת החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו

חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים כמו כן, לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002) ("**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, כאשר המוכר הינו יחיד שאינו בעל מניות מהותי, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד יחויב בשיעור שלא יעלה על 15% ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות ערך ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, קרי 23% משנת 2018 ואילך, מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. כמו כן, לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי כמפורט לעיל, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום בגין מכירה כאמור. הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככלל, הפסדי הון בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יותרו בקיזוז כנגד רווחי הון ריאלי ושבח מקרקעין על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות אם הוא חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה, לפי העניין, אם הוא יחיד), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר חל על

דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

בהתאם לתקנות ניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה בה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

6.5. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

בהתאם להוראות סעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של 25% בגין ריבית לרבות דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. שולמה הריבית בגין ניירות ערך שאינם צמודים מדד, יהא יחיד חייב במס בשיעור של 15%.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אגרות חוב או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה "מעסק" או "ממשלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי הוראות חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו הם אף באותו שיעור מס. יצויין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית או, שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או, שיש לו יחסים מיוחדים אחרים איתה, אלא אם כן, הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; ו-(5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי

הצמדה בשל הנכס ; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי סעיף 2(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות כמפורט לעיל (23% משנת 2018 ואילך).

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחוייב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ אינו חייב במס בישראל כאשר מקום מושבו של משלם הריבית אינו בישראל. בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ[13] פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, בכפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ, ובלבד שההכנסה אינה ממפעל קבע של תושב החוץ בישראל. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

6.6. <u>ניכוי מס במקור מהכנסות ריבית</u>

בהתאם להוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה ולתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("**תקנות הניכוי מריבית**"), שיעור המס שיש לנכות במקור ליחיד (תושב ישראל ותושב חוץ) שאינו בעל מניות מהותי בחברה משלמת הריבית על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן הינו 25% ולגבי אגרות חוב שאינן צמודות למדד, בשיעור של 15%. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב

---

13 תושב חוץ - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק ; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק ; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור ; (4) חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

חוץ), ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה, קרי 23% משנת 2018 ואילך, ובכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 2(4) לפקודה ולהוראות חוק רלבנטיות נוספות, דין ניכיון בגין אגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

תקנות הניכוי מריבית אינן קובעות ניכוי מס במקור בעת תשלום למי שאינו נחשב כ"מקבל" כהגדרתו בתקנות, כך שביחס לגוף המוגדר כ"קרן נאמנות" על פי סעיף 88 לפקודה, לא ינוכה מס במקור בגין תשלום ריבית.

יצויין כי לפי הנחיית רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך נסחר בבורסה לניירות ערך שבתל אביב, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חבר הבורסה במקום החברות המנפיקות. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות ניכוי מריבית.

6.7. <u>הנפקת ניירות הערך המוצעים בעתיד במסגרת הגדלת סדרה</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה ו'), בניכיון ובשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של סדרת אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב לאותה סדרת אגרות חוב בשל הגדלתה יהיה שונה משיעור הניכיון של הסדרה הקיימת במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת הסדרה של אגרות חוב, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב בסמוך למועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה ותפרסם בדיווח מיידי, בסמוך להגדלת הסדרה כאמור (במסגרת דוח תוצאות ההנפקה), את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה מס במועד הפירעון של אותה סדרה, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחול כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. במידה ולא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות החוב כתוצאה מהגדלת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ו') וחברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל

אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אג"ח.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

7. **בטחונות**

7.1. בהתאם למפורט בנספח 5.1 לשטר הנאמנות, ישועבדו השעבודים הבאים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב:

7.1.1. שעבוד יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) מניות L Hotel Holding BV המוחזקות על ידי לוקה (כהגדרתה בנספח 5.1 לשטר הנאמנות).

7.1.2. שעבוד יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות השתתפות של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת המוחזקות על ידי החברה ואינימור (כמפורט בנספח 5.1 לשטר הנאמנות).

7.1.3. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה כמלווה לבין השותפות כלווה על פיו העמידה החברה לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב נשוא שטר הנאמנות[14].

7.1.4. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC ובהתאם לקבוע בו[15]. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ-SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מהחברה והכל לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית.

7.1.5. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בחשבון הנאמנות.

---

[14] בהקשר זה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 2.2.3 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

[15] בהקשר זה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 2.2.4 לנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

7.1.6. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות (כהגדרת מונח זה בנספח 5.1 לשטר הנאמנות). כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').

7.2. לפרטים אודות שעבודים לטובת החברה ראו את הפירוט הנכלל בנספח 5.1 לשטר הנאמנות.

8. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

8.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף זה ו/או למכור את ניירות הערך שרכשו, והכל מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.

8.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.3. החברה והדירקטורים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 8.1 לעיל. התחייבות הדירקטורים כאמור תעמוד בתוקף כל עוד הדירקטורים ממשיכים לכהן בתפקידם כדירקטורים בחברה.

9. **<u>דירוג אגרות החוב</u>**

9.1. ביום 8.8.2021 קבעה חברת סטנדרד אנד פורס ("**חברת הדירוג**") דירוג ilaa- לאגרות חוב שתנפיק החברה (באמצעות סדרה חדשה) בסך של עד 500 מיליון ש"ח ע.נ..
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.8.2021, המובא בזאת על דרך ההפניה.

9.2. דוח הדירוג של חברת הדירוג, וכן הסכמת חברת הדירוג לצירוף הדוח כאמור לעיל, מצורפים בזאת כ**<u>נספח ג'</u>** לדוח הצעת המדף.

10. **<u>היתרים ואישורים</u>**

10.1. רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף, בהתאם לכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו-2016.

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

10.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ו'), המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

10.3. **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**

10.4. יצוין כי בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב (סדרה ו'), המוצעות על פי דוח הצעה זה למסחר בבורסה, כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

10.4.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ו') לאחר רישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח;

10.4.2. הפיזור המזערי הנדרש באגרות החוב (סדרה ו'), יהיה 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות של 200 אלף ש"ח לפחות ("**שווי החזקה מזערי**").
לעניין זה "**מחזיק**" משמעו - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי.

10.4.3. בהתחשב בדירוג אגרות החוב כאמור לעיל בדוח הצעת מדף זה, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

10.5. במידה ויתברר, כי לא התקיימו דרישות הבורסה המפורטות בס"ק 10.4.1 ו-10.4.2 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים, ניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ובנוסף תפרסם על כך הודעה בשני (2) עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית.
החברה תהיה רשאית להנפיק את ניירות הערך שהנפקתם בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת המדף הבאים ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות ותקנון הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

11. **<u>תשלום אגרה</u>**

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות במסגרת דוח הצעת המדף.

12. **<u>תמורת ההנפקה</u>**

12.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה של רכישת מלוא היחידות המוצעות לציבור בדוח הצעת המדף) תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-_____ אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה, ריכוז[16]	כ-_____ אלפי ש"ח

[16] המפיצים בהנפקה זו הנם פועלים איביאי, לידר, דיסקונט, מנורה, אייפקס ("**המפיצים**"), והם יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.12% וכן עד 0.03% נוספים לשיקול דעת החברה (בלבד), מהתמורה המיידית (ברוטו), שתתקבל בגין אגרות החוב המוצעות לפי דוח הצעת המדף בתוספת מע"מ, כאשר מהתמורה המיידית שתתקבל בגין אגרות החוב תנוכה התמורה שתתקבל כתוצאה מהקצאת אגרות חוב לבעלי השליטה ו/או קרוביהם. העמלות שלעיל תחולקנה

בניכוי הוצאות אחרות הכרוכות בהנפקה	כ-_____ אלפי
ש"ח	
התמורה הצפויה (נטו)	**כ-_____ אלפי** ₪

12.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

12.3. תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף תשמש את החברה בין היתר לצורך פירעון אשראי למוסד בנקאי בסך של כ-125 מיליון אירו שהועמד לתקופת גישור לצורך פירעון לבנק הממון של נכס מלון לוטסיה וראו סעיף 2.3.1 לדוח הדירקטוריון של החברה שפורסם בדוח רבעון שני ל-2021 המובא בזאת על דרך ההפניה, ו/או לצורך מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה (לרבות, על דרך של פירעון הלוואות שהחברה העמידה לחברת מלון לוטסיה) ("**פירעון הלוואת גישור לוטסיה**"), וזאת על פי החלטות החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת.
יצוין כי סכום התמורה שייועד לפירעון הלוואת גישור לוטסיה יועבר לחברת מלון לוטסיה בהתאם לפירוט הנכלל בנספח 5.1 המצ"ב לשטר הנאמנות.

12.4. יובהר, כי עם השלמת ההנפקה, ככל שתושלם, תראה החברה בתמורת ההנפקה שתופקד בחשבון המיוחד ע"י רכז ההנפקה, כתמורה שנתקבלה בידיה.

12.5. <u>ביאור בנושא 'עסקת המסגרת' ביחס לגיוס החוב בין היתר לטובת חברת מלון לוטסיה</u>:

12.5.1. ביום 25.3.2021 אושר מתווה ההסדרה נשוא עסקת לוקה כפי שפורט בדוח מיום 29.3.2021 ("**הדוח**" או "**עסקת לוקה**") לפיו, בין היתר, ב'מהלך תקופת הזכאות' (כמוגדר בדוח) תחול 'עסקת המסגרת' (ראו ס' 1.12(ד) לדוח) וכן ראו הערת שוליים 6 לדוח במסגרתה צוין הסכום המיוחס למימוש הזכאות של בעל העניין ("**סכום מימוש הזכאות**").

12.5.2. **(א)** בהתאם למתווה ההסדרה של עסקת לוקה, הסכום המיוחס למימוש הזכאות של בעל העניין הסתכם ביום 30.9.2021 בכ-107 מיליון יורו, סכום שכולל בחובו סך של 16.5 מיליון יורו המהווה את חלקו של בעל העניין בהחלפת ההלוואה שהועמדה על ידי בנק BNP ואשר הוארכה במרץ 2021 (ושנפרעה בפועל בשלהי יוני 2021, באמצעות הלוואת גישור של בנק ישראלי). **(ב)** לא יחול שינוי בסכום המימוש לזכאות כאמור בגין ההלוואה נשוא הנפקה זו, מהטעם שאין הבדל או שינוי בסכומי ההלוואה (פורע הלוואת הגישור הקיימת לבנק הישראלי).

12.5.3. גיוס החוב נשוא דוח הצעה זה מאושר בהתאם ל'עסקת המסגרת' (ראו גם דיווח מיום 29.3.2021).

13. **<u>אירועים מהותיים בעסקי החברה מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף</u>**

בין המפיצים לפי שיקול דעתם. בנוסף, רכז ההנפקה, יקבל עמלת ריכוז בסך של __ אלף ש"ח בתוספת מע"מ. כל תשלום כאמור ישולם כנגד חשבונית מס כדין. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת ראו סעיף 3.8 לדוח ההצעה.

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ביום 28.8.2019 ועד פרסום דוח הצעה זה, בהתאם להוראות תקנה 4 (א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, ראו דוח תקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 30.3.2021, דוח רבעון ראשון לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 27.5.2021, דוח רבעון שני לשנת 2021 ודו"ח רבעון שלישי של החברה, וכן כלל הדיווחים המיידיים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, ועד למועד פרסום דוח הצעה זה, כולם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדוחות והדיווחים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת www.maya.tase.co.il.

14. **מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

בהתאם להוראות תקנה 4א לתקנות הצעת המדף, מצורף כ**נספח ד'** לדוח הצעת מדף זה מכתב הסכמה שניתן לחברה מרואה החשבון המבקר של החברה, להכללה בדוח הצעת המדף, על דרך ההפניה, של הדוחות הכספיים של החברה.

13א. **מכתבי הסכמה לצירוף הערכות שווי**

מצורף כ**נספח ד'1** לדוח הצעת מדף זה מכתבי הסכמה שניתנו לחברה לצירוף הערכות השווי שבדוח השנתי לשנת 2020.

15. **<u>חוות דעת משפטית</u>**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

BALTER GUTH ALONI

BALTER GUTH ALONI | NE'EMAN KEYNAN | GRANOT

__ ב_____, 2021

לכבוד

<u>אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ</u>

הנדון: <u>אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ - דו"ח הצעת מדף מיום __ ב_____ 2021</u>

<u>("דוח הצעת המדף")</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה, כי לדעתנו:

(א) הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים, תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 27.8.2019 אשר הוארך עד ליום 27.8.2022 ובדוח הצעת מדף זה של חברתכם.

(ב) לחברתכם הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים בצורה המתוארת בדוח הצעת מדף זה.

(ג) הדירקטורים של חברתכם נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת מדף זה.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

תמר מעוז, עו"ד עדי יחזקאל-יפה, עו"ד

גיא נאמן, עו"ד

בלטר גוט אלוני | נאמן קינן | גרנות

חתימות

החברה	
אלרוב נדל״ן ומלונאות בע״מ	_____
חברי הדירקטוריון של החברה	
אלפרד אקירוב	_____
אורנית קרביץ	_____
איתן רף	_____
ענת לוין	_____
רוני בר-און	_____
שמואל האוזר	_____

נספח א'

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')

ש ט ר נ א מ נ ו ת

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום __ בחודש _____, 2021

ב י ן :

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

ח.צ. 52-003889-4 מרחוב רוטשילד 46, תל אביב

טלפון : 03-7147777

פקס : 03-7147772

(להלן : "**החברה**")

מצד אחד ;

ל ב י ן :

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

ח.פ. 513771337

מרחוב מנחם בגין 46, תל-אביב

טלפון : 03-63874351

פקס : 03-6374344

(להלן : "**הנאמן**")

מצד שני ;

הואיל: וביום 28.8.2019 החברה פרסמה תשקיף מדף אשר הוארך עד ליום 27.8.2022, על-פיו החברה עשויה להנפיק, בין היתר, אגרות חוב ;

והואיל: ודירקטוריון החברה החליט לאשר באופן עקרוני הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו'), אשר תירשמנה למסחר בבורסה (בכפוף לעמידה בדרישות הבורסה לרישום כאמור), בכפוף לפרסומו של דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף ;

והואיל: וביום 8.8.2021, חברת הדירוג סטנדרד אנד פורס קבעה דירוג ilaa- באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה (באמצעות סדרה חדשה) בסך של עד 500 מיליון ש"ח ערך נקוב ;

והואיל: והנאמן מצהיר, כי הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש כנאמן לאגרות החוב וכי אין לו עניין אישי לפי ההגדרה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת, כי אין לגביה כל מניעה על-פי כל דין או הסכם שהחברה כפופה לו להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה ;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, על-פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן ;

והואיל: והנאמן מצהיר, כי אין לגביו כל מניעה על-פי כל דין או הסכם שהנאמן כפוף לו להתקשרותו עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות הנאמן מצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, הנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל במועד זה, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה וכן כי הוא אינו מצוי בניגוד עניינים בין אגרות

החוב שהנפיקה החברה עד למועד החתימה על שטר זה ובין אגרות החוב שהונפקו ו/או תונפקנה;

והואיל: והחברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים על פי דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ואין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3. לכל מונח או ביטוי בשטר זה ובנספחיו תהא המשמעות שניתנה בשטר נאמנות זה, אלא אם הוגדרו אחרת במפורש בנספח הרלוונטי.

1.4. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתנאה.

1.5. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה מפורשת אחרת.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או איגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אין סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין התשקיף ו/או דוח הצעת מדף.

1.7. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם להלן, אלא אם צוין מפורשות אחרת בשטר זה:

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"-	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**" -	תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28.8.2019 אשר הוארך עד ליום 27.8.2022;
"**דוח הצעת מדף**" או "**דוח הצעה**" -	דוח הצעת מדף אשר יפורסם על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובו תוצענה אגרות חוב מהסדרה תוך קביעת כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה;
"**אגרות החוב**" או "**אגרת החוב**" או "**(ה)סדרה**" או "**אגרות חוב (סדרה ו')**" -	אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב ולדוח הצעת המדף לפיו יוצעו בהצעה לראשונה אגרות החוב, ובאמצעות דוחות הצעת מדף נוספים שיפורסמו על ידי החברה לאחר ההצעה הראשונה כאמור ובהם יוצעו אגרות החוב;
"**הנאמן**" -	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי

אגרות החוב לפי שטר זה;

"הפנקס לסדרה" - פנקס מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;

"מחזיקי אגרות החוב" ו/או **"בעלי אגרות החוב"** ו/או **"המחזיקים"** - מחזיק באיגרת החוב בהחזקה כמשמעותה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אך בכל עניין המחייב את זיהויו של אדם כמחזיק באגרות החוב, תכלול ההגדרה רק מחזיק רשום ומחזיק לא רשום;

"מחזיק לא רשום" של אגרות חוב - אדם אשר אגרות החוב (בגינן הוא מוגדר בזה כמחזיק לא רשום) רשומות על שמו בחשבון אצל חבר בורסה ואותן אגרות חוב רשומות על שמה של חברת רישומים במרשם של החברה, ואשר הוא עצמו או אדם אחר לבקשתו קיבל ייפוי כוח אוטונומי מחברת רישומים, בגין מספר מסוים של אגרות חוב או בגין סכום ערך נקוב מסוים של אגרות חוב הרשומות על שמה במרשם של החברה כאמור (לפיו מיופה הכוח של חברת הרישומים אינו מנוע מלהפעיל לגביו את שיקול דעתו);

"מחזיק רשום" של אגרות חוב - אדם ששמו רשום בזמן הרלוונטי במרשם מחזיקי איגרות החוב, ובמקרה בו רשומים במרשם מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשונה במרשם, להוציא חברת רישומים;

"תעודת אגרות החוב" - תעודת אגרות חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;

"נספח 5.1" או **"נספח הבטוחה"** כהגדרתו בסעיף 5.1 לשטר זה;

"הבטוחות" - השעבודים המפורטים בסעיף 2 לנספח הבטוחה;

"הסכומים המובטחים" - קרן איגרות החוב (סדרה ו') של החברה, בתוספת ריבית עד סוף חיי אגרות החוב, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים למחזיקים ו/או לנאמן, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות, ככל שטרם שולמו על ידיה; למען הסר ספק, הסכומים המובטחים כוללים גם את הוצאות הרישום, התחזוקה והמימוש של השעבודים המתוארים בסעיף 2 לנספח הבטוחה.

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב מהסדרה, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה,

	או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה באסיפה המקורית או באסיפה הנדחית ברוב של לפחות שני שליש מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**החוק**" או "**חוק ניירות ערך**" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק חדלות פירעון**" -	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**חברה מדרגת**" או "**חברת דירוג**" -	חברת דירוג כהגדרתה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014.
"**חוק החברות**" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**קרן**" -	הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב;
"**יום מסחר**" -	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**" -	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" -	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו;
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו -	המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך;
"**המדד היסודי**" -	המדד הידוע שפורסם ביום 15.11.2021 (מדד חודש אוקטובר 2021);
"**מדד התשלום**" -	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית. על אף האמור, על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב תחול הגנה, כך שבמקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום

	הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"מסלקת הבורסה" -	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"חשבון הנאמנות" -	חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל זכויות החברה בו על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי החברה לטובת הנאמן, בשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לרבות על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו יחול על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה;
"חשבון השותפות" -	חשבון שנפתח על-ידי השותפות, על-שם השותפות באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל. כל זכויות השותפות בו על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי השותפות לטובת הנאמן, בשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות. והכל בהתאם להוראות נספח 5.1.
"יחס הלוואה לבטוחה" או **"Loan To Value"** או **"LTV"**	כהגדרת מונח זה בסעיף 9.4 לנספח הבטוחה;
"קודקס הרגולציה"	עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, לקודקס הרגולציה שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר כפי שיהיה מעת לעת.[1]

[1] מפורסם נכון למועד חתימת השטר בקישור: https://www.gov.il/BlobFolder/guide/information-entities-codex/he/Codex_Gate5_Part2_Chapter4.pdf (הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא-ממשלתיות).

2. **<u>הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות</u>**

2.1. החברה תהא רשאית להנפיק במסגרת שטר זה את אגרות החוב (סדרה ו') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת כאשר סדרה זו תהיה בהתאם ובכפוף לשטר נאמנות זה. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 תשלומים שנתיים (צמודים למדד היסודי) ביום 1.10 של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון, השני והשלישי (בשנים 2024, 2025 ו-2026) יהיה בשיעור 1% מהקרן (כל תשלום) והתשלום הרביעי והאחרון (בשנת 2027) יהיה בשיעור 97% מהקרן. שיעור הריבית השנתית הקבועה (צמודה למדד היסודי) אותו תשא קרן אגרות החוב יהיה בשיעור של 0.5%. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1.4 וביום 1.10 של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2027 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1.4.2022, והתשלום האחרון יבוצע ביום 1.10.2027), בגין התקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום, פרט לתשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1.4.2022, לגביו תשולם הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 במרץ 2022 (כולל), מחושבת על בסיס 365 ימים, לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 1 באוקטובר 2027, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתית יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה).

אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) צמודות למדד המחירים לצרכן. עוד יצוין, כי על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב מהסדרה, תורחב הסדרה על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלומים אלו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.2. יובהר, כי אם במועד פרסום דוח הצעה כלשהו ישמש הנאמן כנאמן לסדרת אגרות חוב נוספת של החברה ו/או אם דוח ההצעה יתייחס ליותר מסדרת אגרות חוב אחת, תבחן אפשרות כהונת הנאמן כנאמן על סדרות אגרות החוב הנוספות, כולן או חלקן, בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל באותו מועד. אם ימונה נאמן אחר לסדרת אגרות חוב כלשהי כתוצאה מהאמור לעיל, יפורסמו פרטי אותו נאמן במסגרת דוח ההצעה הרלוונטי.

2.3. חובות הנאמן לפי שטר הנאמנות כלפי המחזיקים באגרות חוב יחולו רק לגבי איגרות החוב שיונפקו כאמור על פי התשקיף ואשר יוחזקו מעת לעת על ידי הציבור, ולא יחולו לגבי איגרות החוב ומחזיקיהן, אשר יוחזקו על ידי בעל/י השליטה בחברה וכל עוד הן מוחזקות על ידו, למעט לגבי ביצוע תשלומים כאמור בסעיפים 9 ו-10 להלן.

2.4. <u>הקצאת אגרות חוב נוספות</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת

אגרות החוב נשוא שטר זה ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה ו') (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, ובכלל זה בשיעור ניכיון או בפרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלה שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו בסדרה. אגרות החוב מהסדרה שתונפקנה לראשונה, ואגרות חוב נוספות בסדרה אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור לעיל בסעיף זה, יהוו (ממועד הוצאתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר נאמנות זה יחול גם לגבי אגרות חוב נוספות כאמור מהסדרה שתונפקנה על-ידי החברה.

הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה ו') בעקבות הרחבת סדרת איגרות החוב, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב מאותה הסדרה באותה עת (ככל שיהיה), ככל שיידרש בהתאם לדרישות הבורסה, תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת סדרת איגרות החוב, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו - והכל בכפוף ובהתאם לדרישות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

במקרה של קבלת אישור כאמור, וככל שיידרש בהתאם לדרישות הבורסה, החברה תחשב, אחרי הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב מהסדרה, ותודיע בדוח המיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה על-ידי חברי הבורסה מס במועדי הפירעון של איגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין - והכל בכפוף ובהתאם לדרישות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים - וככל שיידרש בהתאם לדרישות הבורסה, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל - והכל בכפוף ובהתאם לדרישות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב בסדרה. ינוכה על-ידי חברי הבורסה מס במקור בעת פירעון איגרות החוב בסדרה, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה על-ידי חברי הבורסה מס במקור בגין ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות חוב בסדרה טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה נישום שהחזיק איגרות חוב (סדרה ו') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או המחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), שווים להם או נחותים מהם.

2.5. על אף כל האמור, בסעיף 2.4 לעיל, הרחבת אגרות החוב (סדרה ו') לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') הקיימות במחזור, באופן שלצורך הגדלת אגרות החוב סדרה ו' התקבל אישור מראש של חברת הדירוג לדירוג אגרות החוב סדרה ו' הנוספות, אשר במסגרתו נלקחו בחשבון אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, בדירוג שאיננו נופל מדירוג אגרות החוב סדרה ו' הקיימות באותה עת וכן אישור של חברת הדירוג כי אין בהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות כדי לפגוע בדירוג אגרות החוב הקיימות ("**ירידה בדירוג**"). בנוסף, וטרם המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור), תעביר החברה באמצעות מנכ"ל החברה או איש הכספים הבכיר בחברה, אישור לנאמן בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידתה בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.22, 7.1.23 ו-7.1.32 להלן לפני ההרחבה ולאחריה (מובהר כי ההתניות הפיננסיות יבדקו על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים, הרבעוניים או השנתיים (לפי העניין) כפי שפורסמו על-ידי החברה ערב ההרחבה) וכן בדבר עמידתה בתניה המפורטת בסעיף 7.1.34 להלן לגביו יינתן אישור בהתאם לדוח השנתי האחרון שפורסם עובר לאישור) כאשר מובהר כי ביחס להרחבת סדרה כאמור בסעיף זה בלבד, יחס ההלוואה לבטוחה (LTV) לא יעלה על 60% (ובהתאם לסייג הקבוע בסעיף 9.4 (ג) לנספח 5.1), וכן כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי , והכל מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות הפיננסיות והחברה איננה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (בס"ק זה, "**אישור החברה לנאמן**"). החברה רשאית לפרסם את אישור החברה לנאמן במערכת המגנ"א במקום להעבירו ישירות לנאמן כאמור בסעיף זה לעיל. הנאמן יהיה רשאי לבקש מהחברה הבהרות בקשר עם אישור החברה לנאמן. אישור חברת הדירוג כאמור וכן אישור החברה לנאמן יועבר לנאמן טרם ביצוע ההנפקה ויפורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי. מובהר כי הפרת התחייבות החברה שלא לבצע הרחבת סדרת אגרות חוב ו' באופן שיפגע בדירוג אגרות החוב יהווה עילה לפרעון מיידי. כמו כן, ככל והחברה תבצע הרחבה שתפר איזה מהתחייבויותיה של החברה באישור החברה לנאמן יהווה עילת פירעון מיידי בהתאם ובכפוף לסעיף 7.1.28 להלן. במקרה של הרחבת אגרות החוב (סדרה ו') במהלך המסחר בבורסה (ATM), ככל שהרחבה כאמור תתאפשר הרי שמעת לעת ועל פי דין ובפרט שלושה ימי עסקים לפחות טרם דיווח דוח הצעת מדף ATM כאמור תמציא החברה לנאמן את אישור החברה לנאמן. אין בזכויות האמורות של החברה, לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ו') בכפוף להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב בסדרה, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.6. <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 3 להלן, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה, בתנאי ריבית, הצמדה, בטוחות, פירעון, ותנאים אחרים ככל

שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה, כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב מהסדרה בכפוף להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן, אודות הנפקת אגרות חוב כאמור עובר לביצוע ההנפקה, לעניין סעיף זה יראו בפרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א כמו הודעה לנאמן.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות או ניירות ערך אחרים אשר יכללו התחייבות של החברה לתשלום כספי, בתאריך קבוע או בהתקיים תנאי מסויים ("**מכשירי חוב**") שאינם מובטחים בבטוחות, וכל עוד אינם מגובים בבטחונות, לא יהיו אגרות החוב האחרות וכן מכשירי החוב עדיפים על אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה. במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות או מכשירי החוב בגין התחייבות כספית המובטחים בבטוחות, לא תהיינה אגרות החוב האחרות וכן מכשירי החוב בגין התחייבות כספית עדיפים על אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה, למעט ביחס לבטוחות שהובטחו בהן. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או מכשירי החוב בגין התחייבות כספית כאמור בסעיף 2.6 זה, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה.

3. **<u>רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי תאגיד בשליטת החברה</u>**

החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת אגרות חוב מתוך אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (וכפוף להוראות כל דין, ממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו')), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי ותמחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תגיש דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב (סדרה ו') שבוצעה על-ידה כאמור, וכן תודיע לנאמן בכתב על כך (מובהר שפרסום דוח מיידי יהווה הודעה לנאמן).

חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו של בעל השליטה בחברה (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה ו/או בשליטת בן משפחתו ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה של החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף זה לעיל) (להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תחשבנה כנכס שלו, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב בכפוף לכל דין. כמו-כן, אגרות החוב אשר תוחזקנה על-ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ולא תימנינה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה. החברה תגיש דוח מיידי על כל רכישה או מכירה של אגרות החוב (סדרה ו') שבוצעו על-ידי חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה.

אין באמור בסעיף זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי איגרות החוב לרכוש איגרות חוב או למכור את איגרות החוב שבידיהם.

4. **<u>התחייבויות החברה</u>**

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי ההצמדה, ככל שיהיו, המשתלמים על-פי אגרות החוב ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי אגרות החוב ועל-פי שטר זה.

4.2. אגרות החוב סדרה ו' שתונפקנה על פי הוראות התשקיף ושטר הנאמנות תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת לכל אורך חיי אגרות החוב. החברה איננה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת. במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב סדרה ו' או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת וזאת לא יאוחר משני ימי מסחר ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

4.3. אגרות החוב סדרה ו' אשר יונפקו לציבור על פי תשקיף המדף והוראות שטר זה, ירשמו למסחר בבורסה.

5. **<u>הבטחת אגרות החוב ותנאים נוספים</u>**

5.1. התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בבטוחות המפורטות בנספח 5.1 לשטר נאמנות זה. העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4 לנספח 5.1.

5.2. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת או השותפות. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו ו/או יועמדו על ידי החברה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לבחון השפעתם של שינויים בחברה ממועד חתימת שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.3. החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה למעט כמפורט בסעיף 5א4 להלן. כמו-כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') , וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7 לשטר זה.

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה ו'), ובלי זכות בכורה או עדיפות בשל האחת על פני האחרת.

<u>ריבית פיגורים</u>: ביחס לאגרות החוב סדרה ו' - כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לענין זה, ריבית פיגורים פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.5% מעל שיעור הריבית השנתית אותו תשאנה באותה עת אגרות החוב מסדרה ו'. החברה תודיע בדיווח מיידי לפחות שני ימי מסחר לפני תשלום כאמור על הריבית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים.

5.א **<u>תניות והתחייבויות ביחס לאגרות החוב סדרה ו'</u>**

5.א.1 <u>תוספת ריבית בירידת דירוג</u>:

א. ככל שדירוג אגרות החוב מסדרה ו' על ידי חברת דירוג אשר תפורט בדוח הצעת המדף או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לנאמן השוואה בסולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב סדרה ו' יהיה נמוך בשתי דרגות ("**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, היינו ilaa- על פי חברת סטנדרד אנד פורס (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו כפי שייקבע על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף) ("**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מסדרה ו', כנגד ירידה בשתי דרגות כאמור, בשיעור של 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית הקבוע במועד הנפקת אגרות החוב לראשונה (0.5%) או מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת עובר לשינוי הדירוג, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה מעל לריבית שנקבעה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה (היינו בנוסף לעלייה בשל אי עמידה באמות מידה לדוגמא) ("**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מיד לאחר התקופה אשר במהלכה חלה הורדת הדירוג לדירוג המופחת) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מסדרה ו' או לחילופין עד לסוף תקופת הריבית שלאחר עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס (היינו, כנגד עלייה חזרה בשתי דרגות כאמור), לפי המוקדם (וכי אז יחול המפורט בס"ק ה(ג) להלן). מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית אשר במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית חזרה בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו) ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב (לדוגמה, אם תקופת הריבית הנה מחודש מרץ ועד חודש ספטמבר, וחל בחודש אפריל של שנה מסוימת שינוי דירוג אשר גורר הורדת או העלאת ריבית על פי התנאים המפורטים להלן, אזי לא יחול כל שינוי (העלאה או הורדה) בריבית עד לתום חודש ספטמבר אותה שנה, אלא רק החל מתחילת חודש אוקטובר של אותה שנה).

מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב מסדרה ו' לא יחשב כשינוי כלשהו בדירוג ולא יגרור שינוי בריבית שתשאנה אגרות החוב ולא יחול כל גידול/קיטון בשיעור הריבית כאמור בסעיף זה לעיל.

ב. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב מסדרה ו' יעודכן גם במקרה של הורד/ות דירוג נוספ/ות מעבר לדירוג המופחת (ביחד: "**הדירוג המופחת הנוסף**") באופן שבמקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת נוספת מהדירוג המופחת - יעלה שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מסדרה ו' כנגד ירידה בדרגה אחת נוספת בשיעור נוסף של 0.25% לשנה, וחוזר חלילה (בגין כל ירידה של כל דרגה נוספת כאמור), עד לתוספת מקסימלית של 1.5% לשנה ריבית מעל ריבית הבסיס ("**הדירוג המופחת המקסימאלי**"), וזאת עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מסדרה ו' או לחילופין עד עליית הדירוג המופחת הנוסף לדרוג גבוה יותר או בחזרה לדירוג המופחת או לדירוג הבסיס (לפי העניין), לפי המוקדם (וכי אז יחול המפורט בס"ק ה(ג) להלן); וכל זאת בהתאם ובכפוף לאמור בס"ק א' לעיל. למען הסר כל ספק מובהר, כי ירידה של שתי דרגות מדירוג הבסיס תזכה בתוספת ריבית של 0.5%, ירידה של כל דרגה אחת נוספת מדירוג הבסיס תזכה בתוספת ריבית נוספת של 0.25% וזאת עד הדירוג המופחת המקסימאלי (עד תוספת מקסימלית של 1.5% ריבית מעל ריבית הבסיס), והכל בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן ותפרסם דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות לניירות ערך תוך יום עסקים אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור. מוסכם, כי דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך יחשב למתן הודעה לנאמן.

במסגרת פרסום הדיווח המיידי בדבר שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הבאה תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת שיעור הריבית הנוספת; (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוספת; (ג) את שיעור הריבית השנתית, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) ביחס לתקופות הבאות.

על אף כל האמור בשטר נאמנות זה, מובהר בזאת כי: (א) תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 1.א.5 לשטר נאמנות זה וכתוצאה מאי עמידת החברה באמת מידה פיננסית (היינו, התקיימה חריגה) כאמור וכמוגדר בסעיף 5.ב לשטר זה אינם תלויים זה בזה; (ב) אולם, בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 1.א.5

לשטר נאמנות זה והן לפי סעיף 5.ב לשטר נאמנות זה) לא יעלה בכל מקרה על 1.5% במצטבר.

ג. נמחק.

ד. ככל ואגרות החוב מסדרה ו' תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כאמור בסעיף 5.א.1.ז לשטר הנאמנות) לפני פירעונן הסופי, לתקופה רצופה העולה על שלושים (30) ימים תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב מסדרה ו' לדירוג המופחת המקסימאלי, כמוגדר לעיל. תוספת הריבית בחלוף תקופת 30 הימים האמורים, תחל להיות משולמת באופן מיידי עם הפסקת הדירוג כאמור. מובהר כי אין באמור בס"ק זה לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות.

ה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי: (א) היה ואגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לפני פירעונן הסופי מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל ולא יחול כל גידול בשיעור הריבית (מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 5.א.1.ז לשטר הנאמנות); (ב) החלפת חברת דירוג (אם וככל שהחברה תחליט להחליפה) לא תשפיע על שיעור הריבית כאמור לעיל ולא יחול כל גידול בשיעור הריבית, ובלבד שהדירוג שיינתן על ידי החברה המדרגת החדשה לא ירד לדירוג מקביל לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף (לפי העניין) של החברה המדרגת הנוכחית במועד ההחלפה או לדירוג נמוך יותר; (ג) במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ו') כלפי מעלה לדירוג הגבוה מדירוג הבסיס (ובהתאמה לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת הנוסף) ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור השווה לעלית הריבית בגין הדירוג המופחת או הדירוג המופחת הנוסף (לפי העניין) וזאת עד לדירוג שמעל הדירוג המופחת שאז שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ו') יהיה שיעור ריבית הבסיס או שיעור הריבית שהיה אמור להיות טרם השינוי בדירוג (היינו - ככל שעלתה בשל סיבה אחרת כדוגמת אי עמידה בתניות פיננסיות), וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר, זו המתחילה מיד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות כאמור לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 5.א.1(ב) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שדירוג אגרות החוב של החברה חזרו לדירוג הבסיס. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס לא תהא על כך כל השפעה על הריבית אותן נושאות אגרות החוב וכן מובהר כי בכל מקרה שלא יהיה הריבית לא תרד מהריבית שנקבעה במכרז; (ד) ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי

יותר מחברת דירוג אחת, בכל מקרה ייחשב, לכל דבר ועניין, הדירוג הנמוך שביניהם כדירוג של אגרות החוב סדרה ו', כפי שיתעדכן מעת לעת.

ו. כמו כן, ועל אף כל האמור בסעיף זה לעיל, הורדת או העלאת דירוג בגין אגרות החוב (סדרה ו'), המבוצעת במסגרת עדכון דירוג, אך ורק כתוצאה משינוי המתודולוגיה או שינוי סולמות הדירוג של חברת/ות הדירוג, לא תחשב כשינוי כלשהו בדירוג ולא תגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב מסדרה ו' ולא יחול כל גידול או קיטון בשיעור הריבית, לפי העניין.

ז. כל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, החברה מתחייבת, כי ככל שהדבר בשליטתה, היא תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה אגרות החוב האמורות במעקב דירוג בכל עת על ידי חברת הדירוג ולצורך כך החברה בין היתר תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידיה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

ח. כאמור בסעיף 4.2 לעיל, החברה איננה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת. במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב (סדרה ו') או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

2.א.5 <u>יחס מינוף (יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו) - תנאי לחלוקה</u>

לעניין סעיף זה, לרבות לעניין ההגדרות דלהלן, למונחים הבאים (על הטיותיהם) תינתן המשמעות הבאה:

"**החוב הפיננסי נטו**", משמע - חוב פיננסי, בניכוי מזומן ושווי מזומן (לא כולל פיקדונות מוגבלים וחשבונות מוגבלים כרשום בדוחות הכספיים של החברה), וניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד והשקעות אחרות המסווגות בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים וכן השקעות בחברות מוחזקות המטופלות (הנ"ל מיוחס אך ורק ביחס לקבוצת כלל ביטוח) לפי שיטת השווי המאזני (או מטופלות באופן אחר), שהינן ניירות ערך סחירים אשר יחושבו לענין זה לפי 50% משווי השוק של ניירות ערך סחירים אלה ("**השווי המחושב**") בהתאם לדוח הכספי הרלבנטי, אך בכל מקרה השווי המחושב (כהגדרתו לעיל - היינו ה-50%) לא יעלה על סך של 500 מיליון ש"ח, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין זה "**חוב פיננסי**" - אשראי מתאגידים בנקאיים בצירוף חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים בצירוף חלויות שוטפות של אגרות חוב בצירוף אגרות חוב בצירוף הלוואות מתאגידים בנקאיים ובצירוף הלוואות מאחרים.

"**סך ההון והחוב (CAP) נטו**", משמע - החוב הפיננסי נטו בצירוף: (א) סך ההון במאזן על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (כולל זכויות שאינן

מקנות שליטה); (ב) מיסים נדחים לזמן ארוך (עתודה למיסים נדחים, התחייבות שאינן שוטפות) במאזן - והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. נכון ליום 30.6.2021, החוב הפיננסי נטו עומד על 7,199,786 אלפי ש"ח; סך ההון והחוב (CAP) נטו עומד על 13,223,129 אלפי ש"ח; ובהתאם, יחס החוב ל-CAP נטו הינו 54.4%.

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן החישוב של איזו מההגדרות האמורות בסעיף זה לעיל (בסעיף זה: "**שינוי התקינה**"), ההגדרות הללו תבדקנה אך ורק על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים לפני מועד חתימת שטר נאמנות זה וככל ויחול שינוי התקינה כאמור, החברה תאשר בכל דוח רבעוני שלאחר שינוי התקינה את עמידתה בתניות הפיננסיות הרלוונטיות על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים לפני מועד חתימת שטר נאמנות זה וכן תפרסם (ככל ויחול שינוי התקינה, כאמור) בכל דוח רבעוני ותקופתי כאמור דו"ח התאמה לתקינה החשבונאית החלה על החברה נכון לדוחות הכספיים האחרונים לפני מועד חתימת שטר זה, הכולל פירוט בדבר השינוי בין התקינה שהייתה נכונה במועד השטר לבין התקינה המעודכנת.

לצרכי סעיף זה, "**שינוי שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי**", משמעו, שינוי של מעל 7.5% במצטבר בתוצאות החישוב של אחת מהתניות הפיננסיות הרלוונטיות, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין התנייה הפיננסית הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין התניה הפיננסית הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון לדוחות הכספיים האחרונים לפני מועד חתימת שטר זה. הבחינה תבוצע לכל תנייה פיננסית בנפרד, ככל הנדרש ביחס לכל תנייה פיננסית.

במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (**CAP**) נטו של החברה כהגדרת מונחים אלה בסעיף זה לעיל ("**יחס חוב ל-CAP נטו**"), בתקופה שלפני פירעונן הסופי של אגרות חוב סדרה ו', יעלה על שיעור של 67% ("**השיעור המינימאלי**"), תהיה החברה מנועה מלבצע חלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות (בשטר זה: "**חלוקה**"), עד אשר יפחת יחס חוב ל-CAP נטו חזרה לשיעור הנמוך מהשיעור המינימאלי. כמו-כן, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה, אם בשל החלוקה יחס החוב ל-CAP נטו יעלה על השיעור המינימאלי. למען הסר כל ספק מובהר כי אם במועד החלוקה לא הייתה מניעה בהתאם לשטר הנאמנות מלבצע חלוקה, הרי שלא יראו בכך בהכרח הפרה גם אם יחול בעתיד שינוי כלשהו במקרה של הצגה מחדש של דוחות כספיים.

עובר לקבלת ההחלטה על ידי דירקטוריון החברה בדבר ביצוע חלוקה, החברה תוודא את דבר עמידתה או אי עמידתה ביחס חוב ל-CAP נטו.

בהקשר זה יצוין כי לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה ותוכניות לרכישה עצמית, נכון למועד חתימת שטר זה, כמובא בסעיפים 3.2 ו-4 לדוח התקופתי של

החברה לשנת 2020, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2021[2] (״**הדוח השנתי לשנת 2020**״), המובא בזאת על דרך ההפניה. למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשנות או מדיניות הדיבידנד ו/או תוכנית הרכישה הנ״ל, לרבות לשנות את הסכומים ו/או השיעורים שיחולקו/ירכשו או להחליט לחלק/לרכוש יותר או שלא לחלק/לרכוש כלל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה (מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות שטר נאמנות זה). יצוין כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, ולמעט כקבוע במסגרת שטר נאמנות זה וכן למעט בשטרות הנאמנות של סדרות ב׳ ו/או ג׳ ו/או ד׳ ו/או ה׳ של החברה), לא קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות או ניירות ערך כלשהם.

3.א.5. <u>הון מינימאלי - תנאי לחלוקה</u>:

כל עוד אגרות חוב מסדרה ו׳ קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי במקרה בו סה״כ הון החברה במאזן על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, יהיה, לאחר חלוקת רווחים, נמוך מ-3.2 מיליארד ש״ח, היא תמנע מלבצע חלוקה. לעניין זה יובהר כי כל עוד קיימות אגרות החוב במחזור החברה לא תבצע חלוקה מרווחי שערוך.

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן החישוב של ההון הקבוע בסעיף זה לעיל (בסעיף זה: ״**שינוי התקינה**״), ההון הנ״ל יבדק אך ורק על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים לפני מועד חתימת שטר נאמנות זה וככל שיחול שינוי התקינה כאמור, החברה תאשר בכל דוח רבעוני ותקופתי שלאחר שינוי התקינה את עמידתה בתניות הפיננסיות הרלוונטיות על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים לפני מועד חתימת שטר נאמנות זה וכן תפרסם (ככל ויחול שינוי התקינה כאמור) בכל דוח רבעוני ותקופתי של החברה שלאחר שינוי התקינה דו״ח התאמה לתקינה החשבונאית החלה על החברה נכון לדוחות הכספיים האחרונים לפני מועד חתימת שטר זה, הכולל פירוט בדבר השינוי בין התקינה שהייתה נכונה במועד השטר לבין התקינה המעודכנת .

לצרכי סעיף זה, ״**שינוי שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי**״, משמעו, שינוי של מעל 7.5% במצטבר בתוצאות החישוב של אחת מהתניות הפיננסיות הרלוונטיות, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין התנייה הפיננסית הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין התניה הפיננסית הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון לדוחות הכספיים האחרונים לפני מועד חתימת שטר זה. הבחינה תבוצע לכל תנייה פיננסית בנפרד, ככל הנדרש ביחס לכל תנייה פיננסית.

---

[2] https://maya.tase.co.il/reports/details/1361406.

החברה, באמצעות מנכ"ל החברה או איש הכספים הבכיר ביותר בחברה, תעביר לנאמן, לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר החלטה על החלוקה בדירקטוריון החברה אישור בדבר עמידתה בתנאי סעיפים 5.א.2 ו-5.א.3 לשטר נאמנות זה וכי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי לפי שטר נאמנות זה (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם ולמעט ביחס לסעיף 7.1.34 להלן) וכי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותית למחזיקי אגרות החוב סדרה ו' וכי אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יהיה רשאי לבקש מהחברה הבהרות. לעניין זה יראו בפרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א חלף לאישור לנאמן.

5.א.4. <u>שעבוד שלילי</u>:

כל עוד אגרות חוב מסדרה ו' קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי לא תשעבד בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, קיימים או עתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:

(1) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה המתירה לחברה ליצור את השעבוד הצף לטובת הצד השלישי. החלטה כאמור תתקבל כהחלטה מיוחדת, או לחילופין -

(2) החברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד הצף לטובת הצד השלישי, שעבוד צף שיהיה זהה (מבחינת הנכסים שהוא מקיף ותנאיו המהותיים) ושווה בדרגתו (פארי-פאסו) ביחס לחובות המובטחים על ידו, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על פי מסמכי שעבוד והמצאת אישורים לרבות תצהיר החברה באמצעות נושא משרה בכירה בחברה כי השעבוד אינו סותר או נוגד כל התחייבות שהיא של החברה וכן חוות דעת של עורך דין מפירמת עורכי דין ישראלית מטעם החברה כי השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש שיהיו לשביעות רצון הנאמן. ככל שנוצרו שעבודים כאמור לטובת הצד השלישי ולטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין או של מי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (בס"ק זה ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב (לרבות באמצעות דיווח מיידי) מיד עם היוודע לו על הליך מימוש השיעבוד על ידי צד ג', או לחילופין -

(3) החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), באמצעות הנאמן, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בלתי חוזרת בתוקף עד 10 ימים

לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') שתונפק על ידי בנק/ים או מוסד/ות פיננסי/ים בישראל המדורג/ים במועד העמדת הערבות בדירוג שאינו פחות מדירוג של (Aa2) בדירוג חברת הדירוג מידרוג בע"מ או בדירוג מקביל לו או אם אין לפחות 2 בנקים בישראל בדירוג כאמור אז ב-2 הבנקים בישראל בדירוג הגבוה ביותר, בסכום השווה לסכום אותו מבטיח השעבוד הצף שנוצר לטובת הצד השלישי או בסך המהווה את היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בצירוף כל סכומי הריבית, כולל ריבית פיגורים אם וככל קיימת במועד זה, עד הפירעון הסופי של אגרות החוב (כולל), לפי הנמוך במועד יצירת השעבוד. במידה ונבחרה אפשרות זו, תושב הערבות לחברה בתוך יום עסקים אחד מיום שהוסר השיעבוד לטובת הצד השלישי ברשם החברות וכן התקבלה הצהרה מאת החברה, באמצעות נושא משרה בכירה בה, כי שעבוד כאמור בוטל. הנאמן יהיה רשאי לבקש מהחברה הבהרות.

<u>על אף האמור, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבוד צף כללי לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים</u>:

(א) שעבוד ומשכון נכס מסוים, ספציפי, או מספר מוגבל של נכסים מסויימים, מנכסיה של החברה בשעבוד צף.

(ב) שעבוד להבטחת מיחזור (או מיחזור מחדש) של הלוואה שהובטחה בשעבוד צף על כלל נכסי החברה (ואשר עמד במועד יצירתו והמחזור <u>בתנאי אחד</u> או יותר מהסעיפים הקטנים (1) עד (3) לעיל) ובלבד שהחוב המובטח על ידי השעבוד החדש כאמור לא יעלה על היתרה הבלתי מסולקת של החוב שהובטח על ידי החוב המקורי.

(ג) שעבוד צף על נכסי החברה (כולם או מקצתם) אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן, ובכלל זה שעבוד או בטוחה אחרת שניתנים למדינת ישראל במסגרת קבלת הטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (ובלבד שהמענקים על פי החוק האמור אשר בגינם נרשם שעבוד צף אינם עולים בכל עת על סך של 125 מיליון ש"ח סה"כ) ו/או שעבוד בהתאם לפקודת המיסים (גבייה).

מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את החברה מלשעבד את רכושה ו/או את נכסיה (כולם או חלקם) בשעבודים שאינם שעבודים צפים על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לרבות יצירת שעבודים צפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה, ולרבות הלוואות מסוג Non-Recourse או Limited-Recourse ו/או כדי לגרוע מהשעבודים הקיימים של החברה ו/או מלמכור את נכסיה ו/או עסקיה לצד ג' כלשהו, והכל ללא כל מגבלה וללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסעיף 7 לשטר זה. עוד מובהר למען הסר ספק כי אין בסעיף זה כדי להגביל בשום אופן או צורה את החברות המוחזקות על ידי החברה (כולל חברות בנות וחברות קשורות) לרבות מליצור שעבודים כלשהם על נכסיהן כולם או חלקם לרבות שעבודים צפים

ו/או שוטפים ו/או אחרים ו/או מלמכור את נכסיהן או עסקיהן. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

כמו כן, פרט לאמור לעיל ובנספח 5.1, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

5.א.5. <u>בדיקת אמות המידה</u>:

כל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור: (א) בדוחות הרבעוניים והשנתיים של החברה, תציין החברה את דבר עמידתה או אי עמידתה בהוראות סעיף 7.1.34 (ביחס לדוחות השנתיים בלבד, כולל אופן התחשיב) וכן בהוראות סעיפים 7.1.22, 7.1.23, 7.1.30 ו-7.1.32 לשטר הנאמנות בצירוף הנתון המספרי הסופי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות וכן בדבר אי ביצוע שיעבודים כאמור בסעיף 4.א.5 לשטר הנאמנות (בסעיף זה, ביחד ולחוד: "**אמות המידה**"); וכן (ב) מבלי לגרוע מהאמור, היה והחברה לא עמדה באיזו מאמות המידה כאמור בס"ק (א), היא תפרסם דיווח מיידי אודות אי עמידה כאמור במקביל לפרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים וכן תשלח לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים הודעה לנאמן בגין כך; וכן (ג) החברה תמסור לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי אישור חתום באמצעות נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה (למעט ביחס לסעיף 7.1.34 לגביו יינתן אישור רק לאחר הדוח השנתי של החברה) בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

למען הסר ספק מובהר כי בדיקת אמות המידה לעניין סעיף זה הינה ביחס לסעיפים 7.1.22, 7.1.23, 7.1.30, 7.1.32 ו-7.1.34 (ביחס לדוחות השנתיים בלבד, כולל אופן התחשיב) לשטר הנאמנות וכן בדבר אי ביצוע שיעבודים כאמור בסעיף 4.א.5 לשטר הנאמנות.

5.ב <u>**מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית**</u>

1.ב.5 ככל שתתקיים אי עמידה באילו מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 2.א.5 לעיל), למשך תקופה של רבעון אחד ולמרות שהדבר אינו מהווה עילה לפירעון מיידי, יעלה על 73%; (ב) 7.1.23 (הון עצמי מינימאלי, למשך תקופה של רבעון אחד ולמרות שהדבר אינו מהווה עילה לפירעון מיידי); ו-(ג) 7.1.34 (יחס תפעולי, ללא שינוי מהתקופות הקבועות בסעיף הנ"ל, היינו באופן שמתקיימת עילה לפירעון מיידי) לשטר נאמנות זה (להלן בסעיף 5.ב. זה: "**החריגה**"), תעלה הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ב-0.25% לשנה (להלן בסעיף 5.ב. זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") מעל הריבית הקבועה במועד הנפקת אגרות החוב לראשונה (0.5%) או מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת עובר לחריגה, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה מעל לריבית שנקבעה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הקובעים את החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שהחריגה תוסר (ואז יחול המפורט בס"ק 5.ב.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית

בשיעור של 0.25% כאמור הינה ההעלאה המקסימלית לעניין מקרה של חריגה ושיעור הריבית לא יועלה במקרה של מספר חריגות (היינו, במקרה בו החברה תמצא באי עמידה בכמה חריגות), ככל שיהיו וכל עוד מתקיימת חריגה מאלו מאותן תניות.

2.ב.5 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על החריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) האם החריגה מאמת המידה הפיננסית היא נמשכת, קרי בעבר הועלתה הריבית בגין חריגה; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקובעים את החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.ב זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הקובעים את החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.ב. זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו- (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית השנתית לתקופה, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות. (ח) האם הריבית הועלתה קודם לכן בגין ירידה בדירוג כמפורט בסעיף 5א1 לשטר נאמנות זה ובמידה וכן בכמה הועלתה הריבית ובגין כמה דרגות.

3.ב.5 היה ומועד פרסום הדוחות הכספיים הקובעים את החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 5.ב. זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית הקיימת טרם הריבית המעודכנת בלבד, כאשר סכום הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.ב.5 במקרה של חריגה באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך 3 ימי עסקים ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

5.ב.5 על אף האמור לעיל, יובהר, כי במקרה שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הקובעים את החריגה, תתוקן החריגה (היינו, תחדל להתקיים חריגה כהגדרתה

לעיל), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה בהתחייבויותה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית הקבוע במועד הנפקת אגרות החוב לראשונה (0.5%) או שיעור הריבית שהיה אמור להיות טרם תיקון החריגה (היינו - ככל שעלתה בשל סיבה אחרת כדוגמת ירידה בדירוג), ללא כל תוספת ככל והריבית לא הועלתה קודם לכן בגין ירידה בדירוג כמפורט בשטר זה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 5.ב.2 עד 5.ב.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

על אף כל האמור בשטר נאמנות זה, מובהר בזאת כי: (א) תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.א.1 לשטר נאמנות זה וכתוצאה מאי עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות (היינו, התקיימת חריגה) כאמור בסעיף 5.ב לשטר זה אינם תלויים זה בזה; (ב) אולם, בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 5.א.1 לשטר נאמנות זה והן לפי סעיף 5.ב לשטר נאמנות זה) לא יעלה בכל מקרה על 1.5% במצטבר.

6. **<u>פדיון מוקדם</u>**

6.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר בה של אגרות החוב (סדרה ו') מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום המזערי שנקבע בתקנון ובהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר בה, תפעל החברה כדלקמן (בהתאם ובכפוף להוראות הדין והבורסה כפי שיהיו מעת לעת):

6.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת הבורסה על המחיקה מהרישום למסחר בה כאמור תודיע החברה על מועד הפדיון המוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בשני (2) עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית, וכן תפורסם בדיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך.

6.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ו'), יחול לא לפני שבעה-עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך האמור, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ו') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערכן הנקוב, ביחד עם הפרשי ההצמדה, ככל שיהיו, והריבית, שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב יחסית לתקופה המתחילה ביום שלאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפדיון המוקדם האמור בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

6.1.4. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל, אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה ו'), למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

6.1.5. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ו') שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

6.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם מלא או חלקי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בתקנון ובהנחיות הבורסה ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת.

המועד הראשון האפשרי לפדיון מוקדם הינו 60 ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביחס למנגנון של פדיון מוקדם יזום על ידי החברה בנוגע לאגרות חוב (סדרה ו') של החברה ("**פדיון מוקדם יזום**"), יחולו, בנוסף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה המשלימות שהינן מחייבות, ההוראות הבאות (אגרות החוב כאמור, יכונו בסעיף 6.2 זה, ביחד: "**אגרות החוב לפדיון מוקדם**"):

א. בכל מקרה לא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יזום חלקי כאמור יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם היזום החלקי במועד בו מבוצע התשלום האמור. לעניין זה "רבעון" משמעו אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרץ, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר או אוקטובר-דצמבר. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

ב. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם יזום, יהיה 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי שאז לא תחול המגבלה האמורה.

ג. <u>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב לפדיון מוקדם, במקרה של פדיון מוקדם יזום, יהיה בסכום הגבוה מבין</u>:

(1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב מהסדרה שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו'), בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון, בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדת לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

(3) יתרת סכומי התשלום בגין אגרות החוב (סדרה ו') העומדת לפדיון מוקדם (הקרן הצמודה וריבית וכן ריבית פיגורים ככל שחלה במועד זה), על פי לוח הסילוקין ערב ההחלטה על פדיון מוקדם (קרי - הקרן בתוספת הפרשי ריבית והצמדה, ככל שיהיו), בהתחשב במועד הפדיון המוקדם, כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת שיעור שנתי של 0.8% ריבית בהיוון שנתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם היזום ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע לאגרות החוב,

על פי לוח הסילוקין ערב ההחלטה על פדיון מוקדם. על אף האמור במקרה של פדיון מוקדם שינבע עקב מכירת נכס משועבד אחד או יותר, סכום התשלום בגין אגרות החוב (סדרה ו') העומדת לפדיון מוקדם (הקרן הצמודה וריבית), על פי לוח הסילוקין ערב ההחלטה על פדיון מוקדם (קרי - הקרן בתוספת הפרשי ריבית והצמדה, ככל שיהיו), בהתחשב במועד הפדיון המוקדם, כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת שיעור שנתי של 1.25% ריבית בהיוון שנתי. לפרטים נוספים ביחס לאפשרויות החברה למכירת הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, ראו סעיף 5 לנספח הבטוחה.

לעניין זה "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה - ממוצע התשואה לפדיון, בתקופה של 7 ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם היזום, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע, שמשך חייהם הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב ("**מח"מ**") במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת אגרות החוב (סדרה ו') וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור במועד הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה) ואשר, שקלולן ישקף את מח"מ יתרת אגרות החוב (סדרה ו').

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת הקרן הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$4x + 2(1-x) = 3.5$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

(4) ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין הערך ההתחייבותי, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

ד. נמחק.

ה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב, אם סכום הפירעון האחרון יפחת מסכום מסך של 3.2 מיליון ש"ח.

ו. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב, שיחול 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם. ככל שתשולם ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, הריבית הנוספת תשולם רק על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

ז. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

ח. תשלומים שישולמו במסגרת פדיון מוקדם חלקי ייחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי ההצמדה והריבית (שהצטברו עד למועד הודעת החברה בדבר הפדיון המוקדם) ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן.

ט. החברה תמסור לנאמן תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת החלטת החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב, בדבר הסכום שישולם בפדיון המוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לשביעות רצון הנאמן. כמו-כן, עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור לעיל. במקרה של פידיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפידיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק שנפדה בפידיון המוקדם החלקי, ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה של ריבית נוספת עקב הפידיון המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

7. **<u>העמדה לפירעון מיידי</u>**

7.1. <u>בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ויחולו ההוראות שבסעיף 7.2 לשטר זה</u>:

7.1.1. איגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במועדן בתוך 7 ימים ממועד פירעונם או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנודע לה דבר ההפרה.

האמור לעיל הינו כפוף להוראות הוראות סעיף 12 להלן ביחס להימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה.

7.1.2. אם החברה תקבל החלטה לפירוקה (למעט פירוק למטרת ו/או כתוצאה ממיזוג עם ישות אחרת ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב והכל כאמור בסעיף 7.1.12 להלן) או יינתן צו פירוק קבוע וסופי לחברה על ידי בית המשפט, או כל צו בעל תוצאה דומה על פי חוק

חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע , או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על ידי החברה או כלפיה על-פי דין או ימונה על בעל תפקיד דומה מכוח חוק חדלות פירעון או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

7.1.3. אם נתמנה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין או ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט, או כל צו בעל תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו על ידה או לבקשתה או בהסכמתה.

7.1.4. אם יוטל עיקול על נכסי החברה כולם או רובם או יבוצעו פעולות כלשהן של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור ; ולא יוסר העיקול או לא תבוטל הפעולה, לפי העניין, תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או בוצעה הפעולה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידה או לבקשתה או בהסכמתה. לעניין סעיף זה "**רובם**" - השווי המצרפי של הנכסים לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינו למעלה מ-40% מסך הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר למועד האירוע הרלוונטי.

7.1.5. נמחק.

7.1.6. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או כל בקשה בעל תוצאה דומה לפי חוק חדלות פירעון, או אם ינתן צו למינוי כונס נכסים זמני לחברה או לנכסיה כולם או רובם או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או ניתנתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע, או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, על נכסי החברה, כולם או רובם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו על ידה או לבקשתה או בהסכמתה.

לעניין סעיף זה "**רובם**" - השווי המצרפי של הנכסים לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינו למעלה מ-40% מסך הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר למועד האירוע הרלוונטי.

7.1.7. אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.8. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם ו/או תתעתד לחדול להמשיך בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת.

7.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא למעט כחלק ממיזוג ו/או שינוי מבנה למעט מיזוג בו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 7.1.12 להלן).

7.1.10. נמחק.

7.1.11. בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה ו') או שטר הנאמנות או הופרה התחייבות מהותית אחת או יותר הקבועה באגרת החוב (סדרה ו') או בשטר הנאמנות, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב (סדרה ו') או בשטר הנאמנות אינו נכון או שאינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה הפרה כאמור תוך 14 ימים מיום שנודע לחברה על ההפרה.

7.1.12. אם הייתה החברה צד למיזוג ללא קבלת אישור מוקדם בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי איגרות החוב סדרה ו', לרבות באמצעות הנאמן, ולפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יהיו בחברה הממוזגת שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסויימים כמפורט בשטר זה.

למען הסר ספק מובהר כי הוראות סעיפים 7.1.2 ו-7.1.18 ככל שרלבנטיות לצורך ביצוע מיזוג כאמור לעיל יחולו בכפיפות להוראות סעיף 7.1.12 זה.

מובהר כי אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות המוקנות במסגרת הליכי מיזוג על פי דין למחזיקי אגרות החוב כנושים של החברה.

7.1.13. נמחק.

7.1.14. אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח.

7.1.15. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי הוראות השטר או כל דין לאחר תום 30 ימים מהמועד החוקי האחרון לפרסומם.

7.1.16. אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן ו/או המלונאות או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה. לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים (כאשר מכירתם מתבצעת במהלך אותם 15 חודשים קלנדריים), של החברה או של חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור.

7.1.17. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות שטר הנאמנות. למען הסר כל ספק מובהר כי אם במועד החלוקה לא הייתה מניעה בהתאם לשטר הנאמנות מלבצע חלוקת דיבידנד, הרי שלא יראו בכך הפרה.

7.1.18. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או

להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בקשה לביצוע 'הסדר חוב' לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

7.1.19. אם יממשו בעלי השעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי בחברה (כהגדרתו להלן), למעט אם השעבוד הינו להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה היינו - במסגרת עסקת non-recourse, ופעולת מימוש כאמור לא בוטלה בתוך 14 ימים מיום שבוצעה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו על ידה או לבקשתה או בהסכמתה המפורשת בכתב.

בסעיף 7.1.19 זה "**נכס מהותי**", משמע - נכס/ים ששווים המצרפי עולה על 10% מתוך סך המאזן המאוחד של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

7.1.20. במקרה בו תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצוף.

7.1.21. אם הועמד לפרעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; (2) הלוואה או חוב פיננסים במצטבר של החברה או של חברה מאוחדת כלפי נושים (לרבות מס' נושים יחדיו) שהינו מוסד פיננסי או גוף שעוסק, בין היתר, במתן הלוואות, לרבות גוף מוסדי בהיקף מצטבר העולה על 75 מיליון ש"ח (והכל למעט חוב לרבות של חברה מאוחדת שהינו ללא זכות חזרה לחברה עצמה (non-recourse)).

7.1.22. במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה (כמוגדר בסעיף 2.א.5 לעיל) במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים יעלה על 75%.

7.1.23. במידה וההון של החברה במאזן על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) יפחת במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח.

7.1.24. אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב לא תהינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. מובהר כי, בין היתר, סיום התקשרות עם חברת הדירוג עקב מחלוקת ביחס לתנאי ההסכם בין החברה לחברת הדירוג תיחשב מסיבות שהינן בשליטת החברה. להסרת ספק, לעניין זה, "חברת דירוג" כהגדרתה בסעיף 4.2 לעיל, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

7.1.25. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.26. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה ו') במועדן.

7.1.27. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ו'), למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, ולמעט השעייה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

7.1.28. אם החברה הרחיבה את אגרות החוב סדרה ו' שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5 לשטר הנאמנות (אלא אם התקבל אישור מראש בהחלטה מיוחדת).

7.1.29. העברת שליטה:

לעניין סעיף זה, לרבות לעניין ההגדרות דלהלן, למונחים הבאים (על הטיותיהם) תינתן המשמעות הבאה:

"**עסקה**", משמע - עסקה שבמסגרתה מר אלפרד אקירוב העביר את אחזקותיו בחברה;

"**שליטה**", משמע - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (לרבות במישרין או בעקיפין), כאשר החזקה, במישרין או בעקיפין, של מר אלפרד אקירוב (לרבות יחד עם אחרים ו/או נעבר מורשה) ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה, כל עוד אין בחברה בעלי מניות אחרים המחזיקים במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי מר אלפרד אקירוב (לרבות יחד עם אחרים ו/או נעבר מורשה), תחשב, לכל דבר ועניין, כמקנה שליטה.

על אף האמור, במקרה ומדובר בהחזקה עם אחרים שהינם צדדי ג' (שאינם נעבר מורשה) הרי שעל בעל השליטה ו/או הנעברים המורשים להחזיק לפחות 50.01% מתוך קבוצת המחזיקים ביחד כאמור.

"**החזקה**" ו-"**רכישה**" וכן "**החזקת ניירות ערך או רכישת ביחד עם אחרים**" משמע - כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי לעניין סעיף זה ולעניין הגדרת "**החזקה**", החזקות של נעבר מורשה תחשבנה כהחזקות ביחד.

על אף האמור, במקרה ומדובר בהחזקה עם אחרים שהינם צדדי ג' (שאינם נעבר מורשה) הרי שעל בעל השליטה ו/או הנעברים המורשים להחזיק לפחות 50.01% מתוך קבוצת המחזיקים ביחד כאמור.

"**נעבר מורשה**", משמע - מר אקירוב ו/או קרוב של מר אקירוב ו/או כל תאגיד בשליטת מר אקירוב (בהתאם להגדרת שליטה וככל שמתקיימת *החזקה* עם אחרים שהינם צדדי ג' (שאינם נעבר מורשה) הרי שעל בעל השליטה ו/או הנעברים המורשים להחזיק לפחות 50.01% מתוך קבוצת המחזיקים ביחד) ו/או מי מבני משפחותיהם ו/או קרוביהם (לרבות מי מבני משפחותיהם ו/או קרוביהם ו/או צאצאים של מי מהאמורים לעיל) ו/או כל תאגיד שבעל השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל.

"**קרוב**", משמע - כהגדרתו בחוק החברות.

אם מר אלפרד אקירוב ביצע עסקה לפיה מכר אחזקותיו בחברה (במישרין או בעקיפין) באופן שמר אלפרד אקירוב (לרבות יחד עם אחרים ו/או עם נעבר מורשה) אינו עוד בעל השליטה בחברה, והעברה זו לא אושרה מראש באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ברוב רגיל, יהווה הדבר עילה לפרעון מיידי. האמור לעיל יחול גם במקרה בו מר אלפרד אקירוב (לרבות יחד עם אחרים ו/או נעבר מורשה) אינו מחזיק בשליטה בחברה (כמוגדר לעיל) גם שלא כתוצאה ממכירה ישירה של מניות על-ידו ו/או על-ידי חברת האם (מבלי לגרוע מהגדרת עסקה).

למען הסר כל ספק מובהר, כי האמור בסעיף זה לא יחול, ולא יראו בכך כאילו מר אלפרד אקירוב מכר את השליטה בחברה, והדבר לא יהווה עילה לפירעון מיידי, בכל אחד או יותר מהמקרים הבאים: (א) רה-ארגון במבנה ההחזקות בחברה (לרבות בחברת האם), לרבות פיצול וכיו"ב ובלבד, למען הסר ספק, שלא יחול שינוי בשליטה כמפורט לעיל; (ב) בכל מקרה בו כתוצאה מהעסקה תיוותר השליטה בחברה בידי "נעבר מורשה" (לרבות ביחד עם אחרים בכפוף להחרגות הקבועות בהגדרת נעבר מורשה לעיל).

7.1.30. אם החברה לא קיימה את אילו מהתחייבותה כאמור בסעיף 4.א.5 לשטר הנאמנות.

7.1.31. אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') ירד מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת סטנדרד אנד פורס או Baa3 של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל כפי שייקבע על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף).

7.1.32. <u>אי עמידה ביחס הלוואה לבטוחה (Loan To Value / LTV)</u>:

במידה והיחס הלוואה לבטוחה (כמוגדר בסעיף 9.4 לנספח הבטוחה) במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים יעלה על 75%.

7.1.33. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה (למעט במקרה בו מבוצע הפידיון בהתאם להוראות סעיף 6.1 לשטר זה).

7.1.34. <u>אי עמידה ביחס תפעולי</u>:

אם סך החוב הפיננסי נטו (כמוגדר בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות) חלקי העודף (כהגדרתו להלן), על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה (להלן: "**הדוח השנתי המאוחד**"), עולה בתקופת הבדיקה על 30 ("**היחס המרבי**").

על אף האמור: (א) במקרה בו החברה לא תעמוד בתקופת הבדיקה ביחס המרבי תתבצע בדיקה נוספת במועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים במסגרתה - יתווספו להכנסות (כמוגדר להלן), ההכנסות (התיאורטיות) המיוחסות לנכסי נדל"ן להשקעה שנרכשו או שבנייתם הסתיימה במהלך תקופת הבדיקה ביחס לכל השנה (לדוגמא, אם נכס נדל"ן להשקעה נרכש או שבנייתנו הסתיימה בסוף חודש אוקטובר ולכן נרשמו הכנסות ממנו לחודשיים בלבד, יתווסף להכנסות סכום השווה למכפלה של סכום ההכנסות לחודשיים בגין הנכס כאמור חלקי 2 כפול 10, היינו 10 חודשים נוספים). במקרה שיחול האמור לעיל,

יופחתו מההכנסות (כמוגדר להלן) גם הכנסות המיוחסות לנכסי נדל"ן להשקעה שנמכרו במהלך תקופת הבדיקה, בשינויים המחויבים (האמור בס"ק (א) ביחד, כולל היחס המרבי, להלן: "**יחס מרבי מתואם**"); (ב) במקרה בו בתקופת הבדיקה תתקיים סטייה שאינה מהותית, תינתן תקופת ריפוי לתיקון היחס המרבי המתואם באופן שעילה לפרעון מיידי תיווצר במקרה בו היחס המרבי המתואם יעלה במשך שתי תקופות בדיקה עוקבות ורצופות (היינו, תידרש תקופת בדיקה נוספת) על היחס המרבי המותר (כמוגדר להלן). לעניין זה יובהר, כי לא יחול במקרה של סטייה לא מהותית כאמור, סעיף 2.1 לתוספת השלישית לשטר הנאמנות (היינו, במקרה של סטייה לא מהותית לא תקצב לחברה באופן אוטומטי 90 ימים לשם עמידה באמת המידה הפיננסית, ובמקום זאת יחול ההסדר המתואר לעיל).

למען הסר ספק יובהר, כי במידה והחברה תעמוד ביחס המרבי המתואם כאמור בס"ק (א) לעיל ו/או תתקיים סטייה שאינה מהותית בתקופת הבדיקה כאמור בס"ק (ב) לעיל (ובלבד שלא התקיימה סטייה שאינה מהותית במסגרת שתי תקופות בדיקה עוקבות ורצופות), אזי הדבר לא יהווה עילה לפירעון מיידי.

בסעיף זה לעיל תינתן למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

"**עודף**" - הכנסות של החברה לאחר התאמות בהפחתת הוצאות של החברה לאחר התאמות.

"**הכנסות**" (לאחר התאמות) - ההכנסות של החברה, על פי הדוח השנתי המאוחד, בנטרול: עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ו/או רכוש קבוע נטו (שערוכים), רווח ממימוש נדל"ן, רווחים מניירות ערך סחירים והכנסות אחרות, הכנסות ממכירת דירות. יובהר כי ההכנסות לא יכללו הכנסות מימון ומיסים. כל האמור לעיל הינו בכפוף לשינויים והתאמות שיחולו כתוצאה משינוים בתקנים חשבונאיים, ככל שיחולו.

"**הוצאות**" (לאחר התאמות) - הוצאות של החברה, על פי הדוח השנתי המאוחד, בנטרול: הוצאות פחת (לרבות פחת בתי מלון), פחת הנהלה וכלליות וכל הוצאות פחת והפחתות כלשהן), הנהלה וכלליות, עלות דירות שנמכרו, הפסד מניירות ערך סחירים והוצאות אחרות, ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ו/או רכוש קבוע (שערוכים), חלק החברה בהפסד של חברות בנות וכלולות, וכן הוצאות חריגות או חד פעמיות, לרבות הוצאות טרום פתיחת מלון או סגירת מלון (היינו, ההוצאות שתיכללנה יהיו הוצאות החברה בגין הפעלת בתי מלון, תפעול נכסים, תחזוקת דיור מוגן והוצאות ניהול נכסים). יובהר כי ההוצאות לא יכללו הוצאות מימון ומיסים. כל האמור לעיל הינו בכפוף לשינויים והתאמות שיחולו כתוצאה משינוים בתקנים חשבונאיים, ככל שיחולו.

"**סטייה שאינה מהותית**" - סטייה מהיחס המרבי המתואם ב-5% או פחות מכך. היינו, סטייה שאינה מהותית מהיחס המרבי המתואם כאמור לעיל תהיה במקרה והיחס המרבי לא יעלה על שיעור של 31.5 ("**היחס המרבי המותר**").

"**תקופת הבדיקה**" - בדיקת היחס המרבי כאמור תתבצע פעם בשנה, ביום פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ועל בסיסם וזאת ביחס לשנה שחלפה.

7.1.35. במקרה שיחולו הוראות סעיפים 7.1.2-7.1.4, 7.1.6, 7.1.8, 7.1.9 ו/או 7.1.18 על אילו מהתאגידים בשליטה (כהגדרת מונח זה בנספח הבטוחה).

7.2. <u>בקרות איזה מהמקרים כאמור בסעיף 7.1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן</u>:

7.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

7.2.2. נמחק.

7.2.3. מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה והחלטה בדבר מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בסעיף 7.2.6 להלן).
בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 7.1 לעיל שבגינו זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל.

7.2.4. במקרה בו עד מועד כינוס האסיפה כאמור לא בוטלו או הוסרו האירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדבר העמדתן לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות התקבלה, הנאמן יהיה חייב, במועד המוקדם ביותר האפשרי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה ולממש בטוחות (ככל שינתנו בעתיד).

7.2.5. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור יישלח על-ידי מזמן האסיפה לחברה מיד עם פרסום המודעה על זימונה ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. למען הסר כל ספק, יובהר כי הנאמן יהיה רשאי לא למסור כל התראה לחברה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי קיים חשש סביר שמסירת הודעה תיפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ולממש בטוחות. דיווח מיידי בגין הודעת זימון האסיפה כאמור על ידי הנאמן תיחשב כהודעה לחברה על פי סעיף זה.

7.2.6. הנאמן רשאי לקצר את מניין הימים האמורים בסעיף 7.2.3 לעיל אם סבר שיש במניין הימים האמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

7.2.7. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל במועד האפשרי הראשון לאחר שנודע לו הדבר בפועל. הודעה כאמור תפורסם במערכת המגנ"א ו/או במערכת המאיה של הבורסה.

7.2.8. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח

פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח לו על פי סעיף 24 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות הנאמן על-פי כל דין, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויות הנאמן.

7.2.9. למען הסר ספק מובהר כי הפירעון המיידי יעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב מהסדרה, אשר טרם נפרעו כולל הפרשי הצמדה, ככל שיהיו, והפרשי ריבית שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה). במקרה בו החברה גרמה להעמדת אגרות החוב סדרה ו' לפירעון מיידי באופן מכוון על מנת להימנע מהוראות סעיף 6.2 לשטר, מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים בנוסף לתשלום על פי סעיף 7.2.9 זה לתוספת כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

7.2.10. מובהר כי מקום בו נקבעה בשטר זה תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.2 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה ; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.2.11. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות כאמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי ואי מימוש בטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.2.12. הרוב הדרוש לקבלת החלטה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לעיל ולמימוש הבטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב ובאסיפה נדחית הוא רוב של לא פחות מחמישים אחוזים (50%) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, והכל כאמור בתוספת השניה לשטר זה. החלטה בדבר העמדה לפרעון מיידי ומימוש בטוחות תתקבל באסיפה שנכחו מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב או באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.13. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בסמכות הנאמן בהתאם להוראות סעיף 35ט1 לחוק להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ולממש בטוחות וזאת גם ללא כינוס אסיפה בהתאם למפורט לעיל ובכפוף לדין, הנאמן ו/או המחזיקים יהיו רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים הקיימים להם על פי דין ושטר זה, ובין היתר לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, בהתאם לדין החל, ובכלל זה יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על-ידי

בית-משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם.

7.2.14. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ובזכות למימוש הבטוחות ו/או במימוש הבטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי איגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי איגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, אם וככל שעומד.

8. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

8.1. בנוסף על כל הוראה אחרת בשטר כזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 8 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולא מכח סעיף 8 זה.

8.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 8.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה.

8.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בכדי שיוחלט על ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, בהחלטה רגילה.

8.4. נמחק.

8.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה.

8.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית משפט אליו פנה הנאמן, לפי שקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה בו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.7. במקרים כאמור בסעיפים 8.3 ו-8.6 לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי, ולא ימנע מלפעול (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) אם ההימנעות עשויה לסכן את זכויות מחזיקי איגרות החוב.

8.8. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות

משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, ולאחר מכן לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8א. **סמכות לדרוש מימון**

במקרה של דרישת הנאמן, ובכפוף לאמור להלן, תעביר החברה לנאמן סכום (או חלק ממנו) המיועד על-ידיה לתשלום מסוים על חשבון ריבית בגין איגרות החוב בלבד ("**סכום המימון**") ובתנאי שסכום המימון לא יעלה על 500,000 ש"ח (ובכל מקרה לא יעלה על גובה התשלום שאמור היה להיות משולם למחזיקי אגרות החוב) ובכפוף לכך שלא התקבלה החלטה אחרת של מחזיקי אגרות החוב המתירה לנאמן לדרוש סכום גבוה יותר. על אף האמור, ככל שימונה בעל תפקיד כמשמעו בחוק חדלות פרעון על ידי בית המשפט או תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, אזי אם הסכום שהופקד כאמור על חשבון הריבית לא יספיק להשלמת סכום המימון, יהיה הנאמן רשאי לדרוש כי היתרה תועבר על חשבון קרן אגרות החוב. תשלום לנאמן כמוהו תשלום למחזיקים ולא יראו בכך הפרה של החברה את הוראות שטר זה.

התקבלה דרישה כאמור מהנאמן, יחולו ההוראות הבאות:

- החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל, לפי העניין.
- סכום התשלום המסוים כאמור לעיל שאמור להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (קרן או ריבית, לפי העניין) יקטן ויעמוד על הסכום הנ"ל בניכוי סכום המימון.
- אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה ו/או על-פי דין קוגנטי.
- במקרה שלא ייעשה שימוש במלוא סכום המימון שיועמד (בסעיף זה: "**יתרת סכום המימון שלא נוצלה**"), תושקע יתרת סכום המימון שלא נוצלה על-ידי הנאמן, בתוספת הפירות שנצברו בגינה, תשולם למחזיקים במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר נאמנות זה לתשלום קרן ו/או של ריבית, ותנוכה מסכום המימון שעל החברה לשלם במועד כאמור, אם וככל.
- אין בהעמדת סכום המימון כדי להוות ויתור מצד המחזיקים על טענות כלשהם כנגד החברה כי היה עליה לשאת במימון הנדרש לעניינים לשמם הוחלט על העמדת סכום המימון.

9. **נאמנות על התקבולים**

כל סכום שיוחזק על-ידי הנאמן בגין נאמנותו (למעט שכר טרחתו, הוצאותיו ופרעון כל חוב כלפיו) לרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזק על-ידיו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב ויועבר לקניינו של הנאמן (בנאמנות כאמור) וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') (מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול לגביית כספים מהחברה, ככל שהחברה הייתה צריכה לשלמם), וישתמש ביתרה; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ו'התחייבות לשיפוי' (כאמור בסעיף 23 להלן; **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן מעבר לחלקם היחסי (אם וככל שנשאו) ולאחר מכן לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 23 להלן;

היתרה תשמש, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, אלא אם תתקבל החלטה שונה במסגרת החלטה מיוחדת מראש ובכפוף להוראות כל דין ו להוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת:

תחילה - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את פיגורי הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול על פי תנאי שטר זה); **שנית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית שמועד תשלומם טרם חל; **שלישית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן; **רביעית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן שמועד תשלומם טרם חל;

והכל כפי המגיעים להם על-פי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הריבית והקרן ובין אם לאו, וזאת פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

הנאמן, רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לנאמן, כל תשלום אותו חייבת החברה למחזיקים. החברה תפעל על פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם העבירה את מלוא סכום החוב לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. הנאמן רשאי לקזז בכפוף להוראות כל דין כל סכום אותו חייבת החברה לנאמן מכח שטר נאמנות זה.

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ייעשה בהתאם להוראות הדין.

10. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

10.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל אשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב מהסדרה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מסכום של מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות.

10.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), אם יגיעו, לסכום של מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 9 לעיל ולחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח יחלק הנאמן למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו ובכל מקרה לא יאוחר מאחת לשלושה חודשים מהמועד בו התקבל הסכום בידי הנאמן.

10.3. על אף האמור בסעיף זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לפי החלטה רגילה, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של מיליון ש"ח, כאמור לעיל, או להשאיר בידיו סכומים שהוא חייב בחלוקתם. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכבר שולמו על-ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן) אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים ממיליון ש"ח.

11. **הודעה על חלוקה**

11.1. הנאמן יודיע למחזיקים (סדרה ו') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) ימים שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

11.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו המחזיקים זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב (סדרה ו'), אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי סכום התשלום ששולם בפועל.

11.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 11.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו').

12. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה**

12.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב (סדרה ו') ואשר לא שולם בפועל במלואו, במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הפרשי ההצמדה או הריבית.

12.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימי עסקים מהמועד שנקבע לתשלומו, תעביר החברה ביום העסקים השמיני (8) לאחר המועד הקבוע לתשלום את אותו הסכום לידי הנאמן, ואותו סכום יהיה קניין הנאמן. הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והחזקה כאמור תחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה העברת אותו סכום לקניין הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיק באגרות החוב (סדרה ו') וישקיעו בשמו או בפקודתו בהתאם לאמור בסעיף 16 לשטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות, שכר טרחתו ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על העדר המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות המפורטות לעיל. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

12.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה ו'), יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה, בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם כאמור בסעיף 12.2 לעיל עבור המחזיק למשך התקופה האמורה בסעיף 12.4 להלן, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו ותשקיעם בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 12 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

12.4. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידיה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כאמור, ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה ו') בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא (בכפוף לדיני ההתיישנות).

13. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב</u>**

13.1. קבלה מאת מחזיק או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה (מגובה באישור המסלקה) בגין סכומי הקרן ו/או הריבית ו/או הפרשי ההצמדה בגין אגרות חוב (סדרה ו') תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 12 לעיל, תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרות חוב (סדרה ו').

13.3. הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לעיל, יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

14. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**

14.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן, ריבית והפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיפים 9, 10 ו-11 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

14.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

14.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

14.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

15. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך (שאינן ניתנות להתנאה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה.

16. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, באגרות חוב ממשלתיות או בפיקדונות בנקאיים יומיים שקליים ו/או צמודי מדד באחד מחמשת הבנקים הגדולים אשר דירוגם לא יפחת מדירוג AA.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל במימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה בניהול חשבונות הנאמנות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לעיל, לפי העניין.

17. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

החברה מקבלת על עצמה, כלפי הנאמן, את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ו') טרם נפרעו במלואן:

17.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה וכן חברות בשליטתה בצורה סדירה ונאותה.

17.2. להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב תקין.

17.3. לתת ולהורות לרואי החשבון שלה לתת לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן כל אינפורמציה, מסמך, חישוב, הסבר, ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, בנוגע לכל הנתונים הקשורים בעסקיה או נכסיה שהנאמן יבקש לעיין בהם, ושיהיו דרושים באופן סביר לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן על-פי שטר נאמנות זה לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב מהסדרה, וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת בקשת הנאמן, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, ובכפוף להתחייבות לסודיות. לעניין זה נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרה האמורה, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה ותכלול גם אישורו של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן, וזאת בהתאם לנוסח הסכם סודיות סביר שיחתם בין הצדדים.

17.4. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים לגבי חברות ציבוריות ישראליות, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדיה וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו לעיין בתום לב ובכל זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן בכל מסמך כאמור.

17.5. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו) (לרבות במקרה בו יוטלו עיקולים ו/או ימונה כונס נכסים ו/או מפרק זמני ו/או מפרק קבוע כאמור בסעיפים 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4 ו-7.1.6), או על חשש ממשי של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת ללא התחשבות בתקופות הריפוי וההמתנה הקבועות לכך, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הנדרשים והניתנים לביצוע לפי כל דין לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.6. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (ללא זכויות השתתפות או הצבעה) ולהזמינו לאסיפות כאמור. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

17.7. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 29 לשטר הנאמנות.

17.8. למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות.

17.9. למסור לנאמן עד 30 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה הינו בתוקף, אישור חתום על ידי יו"ר הדירקטוריון או על ידי מנכ"ל החברה שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב ומסמכי הבטוחות (כהגדרתו בנספח 5.1) (לרבות של אותם הגבלות ותנאים ספציפיים בשטר ובמסמכי הבטוחות, שביחס אליהם יבקש הנאמן מהחברה להתייחס במסגרת האישור באופן סביר), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

17.10. אחת לשנה עד ליום 30 באפריל של כל שנה, אישור או חוות דעת עורך דין או עורך דין זר בכל טריטוריה רלוונטית לפי העניין ולשביעות רצון הנאמן, המאשרת, כי הבטוחות בתוקף וככל שנדרשו פעולות לצורך שמירת התוקף - פירוט פעולות אלה.

17.11. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

17.12. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום מהחברה באמצעות נושא משרה בכירה בחברה שהינו רואה חשבון בחברה כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם, ואת יתרת הערך הנקוב העדכנית של אגרות החוב שבמחזור. כמו כן, ימסר אישור כאמור בסמוך לאחר מועד תשלום מתשלומי האג"ח ודיווח מיידי כאמור בסעיף 17.16 להלן ייחשב כמסירת אישור לנאמן ביחס לעמידה בהוראות סעיף זה (אלא אם לא יימסר דיווח - אז יימסר האישור ישירות לנאמן).

17.13. למסור לנאמן לא יאוחר מ-30 ימים ממועד ההנפקה או הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ו'), לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) בקובץ Excel. דיווח לוח הסילוקין בדיווחי החברה לרבות בדוח ההצעה הרלוונטי ייחשב כדיווח לנאמן בהתאם לסעיף 17.16 להלן. בכל מקרה ככל שיבקש הנאמן לקבל את לוח הסילוקין בקובץ Excel - החברה תשלח לו אותו בתוך 4 ימי עסקים ממועד בקשתו בכתב.

17.14. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישה מחויבת דיווח מיידי של אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת או תאגיד בשליטתה, כאמור בסעיף 3 לשטר. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישה כאמור ייחשבו כמסירה לנאמן.

17.15. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב ככל שתעביר.

17.16. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה לא יאוחר משני ימי מסחר ממועד השינוי.

17.17. כל דיווח או מידע אשר יפורסם על-ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כאילו נמסר לנאמן וכעמידה בתנאי ההוראות הרלבנטיות בשטר נאמנות זה.

17.18. מצג החברה: לפרטים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה ותוכניות לרכישה עצמית, נכון למועד חתימת שטר זה, ראו סעיפים 3.2 ו-4 לדוח השנתי לשנת 2020, המובא בזאת על דרך ההפניה. למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשנות את מדיניות הדיבידנד ו/או את תוכנית הרכישה הנ"ל, לרבות לשנות את הסכומים ו/או השיעורים שיחולקו/ירכשו או להחליט לחלק/לרכוש יותר או שלא לחלק/לרכוש כלל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר כי הנאמן לא יידרש לוודא את התאמת חלוקת הדיבידנד למדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל וכן את רכישת מניות החברה בהתאם לתוכנית רכישת מניות החברה כאמור לעיל.

יצוין כי נכון למועד חתימת השטר לא קיימות הגבלות על החברה ביחס לרכישה עצמית של מניות או ניירות ערך כלשהם, למעט כקבוע בשטר זה ובשטרות הנאמנות של אגרות החוב סדרה ב' ו/או ג' ו/או ד' ו/או ה' של החברה.

17.19. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר זה וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

17.20. החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם בפני ערכאות בלבד כמקור.

17.21. החברה תודיע לנאמן על אי עמידה בקובננט זר מהותי בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים מיום תחילת אי העמידה בקובננט הזר המהותי או בתוך 4 ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על ידי חברה כלולה או חברה מאוחדת או חברה מוחזקת בדבר אי עמידה בקובננט זר מהותי, לפי העניין וכן את ההשלכות הצפויות להערכתה של אי עמידה זו בהתאם להסכמי החברה עם אותו גורם. מובהר, כי ככל שהחברה או חברה כלולה או חברה מאוחדת או חברה מוחזקת לא תעמוד בקובננט זר מהותי ותינתן לה ארכה לשם עמידה בקובננט הזר, יראו, את הארכה כעמידה בקובננט.

לעניין סעיף זה –

"**קובננט זר מהותי**" – תניה פיננסית מהותית של החברה או של כל חברה כלולה של החברה או חברה מאוחדת או חברה מוחזקת, במסגרת הסכם עם מוסד פיננסי או עם גורם אחר אשר העמיד לחברה או לחברה הכלולה או חברה מאוחדת או חברה מוחזקת אשראי מהותי.

"תניה פיננסית מהותית" – תניה פיננסית אשר אי עמידה בה מקימה עילה לפירעון מיידי של החוב הרלוונטי.

"**אשראי מהותי**" – אשראי המהווה לפחות 10% מסך נכסי החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) או 10% מסך הלוואות החברה במאוחד.

18. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

לאחר שאגרות החוב (סדרה ו') תועמדנה לפירעון מיידי בהתאם לסעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, לרבות מימוש הבטוחות, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1. תצהיר הצהרות לרבות בכתב ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק, לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו החוקיים.

18.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן באופן סביר לשם יישום הוראות שטר זה.

18.3. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('הואצו' 'Acceleration') וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי וזאת בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום עם הבורסה ולמעט ככל שניתנה החלטה שיפוטית ו/או אחרת ו/או החלטת מחזיקי אגרות החוב הקובעת כי אין החברה חבה בפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מעכבת את ביצוע הפירעון.

19. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות הדין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עסקאות עימה במהלך הרגיל של עסקיו, וזאת כל עוד אין בכך בכדי ליצור לנאמן ניגוד עניינים במסגרת תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב. מובהר כי הנאמן יוכל לשמש כנאמן בסדרות אחרות של החברה.

20. **<u>שכר הנאמן</u>**

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו בהתאם לקבוע בנספח ב' המצ"ב לשטר זה. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

21. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

21.1. הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה ולרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או כל רואה חשבון ו/או עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו.

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה (באופן שחוות הדעת או העצה תופנה גם כלפי הנאמן) ו/או בנסיבות אחרות, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם, וזאת בכפוף ולאחר שהנאמן מסר הודעה בכתב לחברה בדבר כוונתו למסור עותק כאמור 4 ימי עסקים מראש, וזאת ככל שאין במתן הודעה כאמור לפגוע בזכות של מחזיקי אגרות החוב סדרה ו'. החברה תשא בעלות תשלום של חוות דעת כאמור, ובלבד שהתשלום שנדרש הינו בגבולות הסביר וכמקובל בשוק ושתתקבל

הודעה סבירה מראש בידי החברה ככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות של מחזיקי האגרות החוב.

21.3. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דוא"ל ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע בכתב, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה ובלבד שהנאמן לא פעל בחוסר תום לב ו/או רשלנות (למעט הפטורה על פי דין) ו/או זדון.

21.4. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

21.5. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי שטר זה או הדין.

21.6. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט.

21.7. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לנקוט בכל הליך ולפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים על פי שטר זה או הדין ובכפוף להם.

21.8. הנאמן, ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר נאמנות זה, לפי שיקול דעתו, או בהתאם להחלטת אסיפה והכל בכפוף לשטר זה ולדין.

21.9. בכפוף לכל דין, פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.

21.10. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום-לב, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום-לב או בזדון או בניגוד לשטר זה.

21.11. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט ובכפוף לסעיף 22 להלן.

21.12. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

21.13. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן, שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

21.14. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על-ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום-לב כי נחתם או הוצא על-ידו.

22. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

22.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו והחברה תחזיר לנאמן, מיד עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ובנסיבות עלות שכרם של השלוחים ו/או ההוצאות כאמור אינן חורגות מגבולות הסביר והמקובל.

22.2. מובהר בזאת, כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. עוד מובהר כי קבלת החלטה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב מהסדרה אשר נמסרה לחברה לשם פרסומה תהווה הודעה מספיקה על מינוי השלוח בהתאם לסעיף זה.

22.3. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אוטנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

23. **<u>שיפוי הנאמן</u>**

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר), כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 לשטר, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו ועובדיו, ("**הזכאים לשיפוי**") לפי העניין ותוך זמן סביר ממועד דרישתם הראשונה:

23.1.1. בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או חיוב כספי על-פי פסק דין ו/או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה, ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

(1) הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות כאמור;

(2) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה, כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ו/או שפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

(3) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

(4) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לגרוע מהוראות שטר זה בקשר עם אופן העסקת יועצים ושלוחים על-ידי הנאמן.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

23.2. מוסכם כי גם במקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי כי אינם זכאים לשיפוי, מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם לתשלום סכום 'התחייבות השיפוי'. אם וככל שייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כמפורט בסעיף 23.1.2 לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות, אך לא רק, פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקים שהחזיקו אגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון', לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו באופן סביר לפי נסיבות העניין.

23.4. <u>'התחייבות השיפוי'</u>:

23.4.1. <u>תחול על החברה</u> בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2. <u>תחול על המחזיקים</u> שהחזיקו אגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר) בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות כאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 23.4.1 לשטר (כפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר).

23.5. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.4.2 לשטר ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.3 לשטר, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

23.5.1. <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת.

23.5.2. <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר), בידי הנאמן, את הסכום החסר, וזאת בהתאם לחלקם היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב וישולם בקדימות כאמור בשטר זה.

"**החלק היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי (כאמור בסעיף 23.6לשטר) מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר, כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

אין באמור לעיל כדי למנוע ממחזיק, ככל שהדבר דרוש בנסיבות העניין, להפקיד סכום כדי לכסות את "התחייבות השיפוי" מעבר לחלקו היחסי ובמקרה כאמור ישולם הסכום בקדימות בהתאם להוראות סעיף 23.6 לשטר.

23.6. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

23.6.1. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות, תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה, ואם אותו יום אינו יום מסחר - יום המסחר הקודם לו.

23.6.2. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות, המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת זימון האסיפה) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.7. אין בתשלום של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 23 זה, על-ידי המחזיקים (במקום החברה), כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור ומחובתו של הנאמן לפעול לגביית סכומים אלו מהחברה.

24. **הודעות**

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה, והחברה תהיה חייבת, לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו, כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה) ובמקרים המפורטים להלן תפורסם הודעה גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ביום פרסומה (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. העתקים מההודעות שתיתן החברה למחזיקים בסדרה ישלחו על-ידיה גם לנאמן לאותה סדרה. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. העתקים מההודעות שייתן הנאמן למחזיקים באותה סדרה ישלחו על-ידיו גם לחברה, ככל שלא תהא בכך פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב. יובהר כי פרסום הודעות כאמור על ידי הנאמן או החברה בדיווח מיידי, יחשבו כאילו נמסרו לחברה או לנאמן (לפי העניין).

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לכתובתה המפורטת בשטר הנאמנות, או לכתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב ומראש, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה למספר פקס של החברה או באמצעות דוא"ל. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום לכתובת כאמור תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה לנמען ע"פ רישומי הדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח לכתובת כאמור תחשב כאילו נתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה או מועד הצעתה לחברה לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה למספר פקס כאמור או באמצעות דוא"ל (תוך וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה כאמור.

24.4. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לכתובתו המפורטת בשטר הנאמנות, או לכתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב ומראש, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה למספר פקס של הנאמן. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום לכתובת כאמור תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנאמן כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה לנמען ע"פ רישומי הדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח לכתובת כאמור תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנאמן ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנאמן או מועד הצעתה לנאמן לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה למספר פקס כאמור (תוך וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או באמצעות דוא"ל לנאמן (כמובא מטה או כפי שיעודכן על-ידי הנאמן) - תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנאמן כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה כאמור, והכל בכפוף להסכמת הנאמן.

עד להודעה אחרת בכתב של הנאמן לחברה, איש הקשר אצל הנאמן בכל הנוגע לשטר זה ולאגרות החוב הינו רו"ח רמי סבטי, בפקס מס' 03-6374344, דואר אלקטרוני: office@Mtrust.co.il.

24.5. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוחה בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט במרשם או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית או בהתאם לקודקס הרגולציה. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום ובנוסף תמסור החברה לנאמן הודעה כאמור בדואר אלקטרוני. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

25. **<u>ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות</u>**

25.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב מהסדרה תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב בסדרה, אם נתקיים אחד מאלה:

25.1.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב בסדרה. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינוי בתשלומים (קרן ו/או ריבית) למחזיקי אגרות החוב, מועדים, שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב, הצמדת אגרות החוב (אם וככל), אמות המידה הפיננסיות, הוראות סעיף 4.א.5 לשטר (שעבוד שלילי), מגבלות על חלוקה, מנגנון התאמת הריבית הן בגין הורדות דירוג והן בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, דוחות ודיווחים לנאמן, עילות להעמדה לפרעון מיידי והליך העמדה לפרעון מיידי, וזאת למעט נושאים טכניים, הוראות הנוגעות לשעבודים לרבות כמפורט בנספח הבטוחה.

25.1.2. אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') אישרה את השינוי בהחלטה מיוחדת.

25.2. בנוסף לאמור בסעיף 25.1 לעיל וכפוף להוראות כל דין:

25.2.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באותה סדרה, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין ויתור בתשלומים (קרן ו/או ריבית) למחזיקי אגרות החוב, מועדי תשלום, שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב, הצמדת אגרות החוב (אם וככל), אמות המידה הפיננסיות, מגבלות על חלוקה ודוחות ודיווחים לנאמן, עילות להעמדה לפרעון מיידי והליך העמדה לפרעון מיידי וזאת למעט נושאים טכניים, הוראות הנוגעות לשעבודים לרבות כמפורט בנספח הבטוחה.

25.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על-ידי החלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה

שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב מהסדרה. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מכל אחריות בגין פעולה זו.

25.3. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב מהסדרה הודעה בכתב על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים קטנים 25.1.1 ו-25.2.1 לעיל ביחס לאותה סדרה, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

25.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ו'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב בסדרה, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור, בתעודות אגרות החוב שימסרו לה.

25.5. בנוסף לאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות או במסגרת הסדר חוב כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או במסגרת שיקום כלכלי כהגדרתו בחוק חדלות פירעון שאושר על ידי בית משפט.

25.6. החלפת אגרות החוב (סדרה ו') כלשהי באגרות חוב של חברה נסחרת אחרת, במסגרת הליך של מיזוג, פיצול, רה-ארגון של החברה או הצעת רכש חליפין, תוכל להתבצע בכפוף לקבלת החלטה מיוחדת או, בדרך אחרת המותרת על-פי חוק במועד הרלוונטי.

26. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב לגבי הסדרה ("**הפנקס לסדרה**"), בו יירשמו: (א) מספר אגרות החוב שהונפקו לציבור, בציון הסדרה, הערך הנקוב ומועד הפירעון; (ב) מספר אגרות החוב בסדרה המוחזקות בידי כלל המחזיקים באגרות החוב בסדרה; (ג) שמותיהם של כל המחזיקים הרשומים, כפי שיהיו מעת לעת, של אגרות החוב בסדרה וכן יירשמו, מספר זהותם, כתובותיהם, פרטי חשבונות הבנק שלזכותם יועברו התשלומים על חשבון הקרן והריבית וערכן הנקוב של אגרות החוב בסדרה הרשומות על שמם כפי שיהיו מעת לעת; (ד) תאריך ההנפקה של אגרות החוב או מועד העברתן למחזיק, לפי העניין; (ה) סומנו אגרות החוב בסדרה במספרים סידוריים יצויין לצד שמו של כל מחזיק גם מספרי אגרות החוב הרשומות על שמו. כן יירשמו במרשם לסדרה מחזיקים אחרים, ככל שיהיו כאלה עקב פיצול או העברת בעלות באגרת החוב בסדרה, היה ותתבצענה פעולות כאמור בהתאם לסעיפים 8 ו-9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתעודת אגרות החוב.

מחזיק באגרות החוב (סדרה ו') יהיה רשאי לעיין במרשם לאותה סדרה בכל זמן סביר, כל עוד הוא מחזיק באגרות החוב בסדרה. כמו-כן הנאמן יהיה רשאי לעיין במרשם לאותה סדרה בכל זמן סביר. מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יהווה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב לבין תעודת אגרת החוב יגבור מרשם מחזיקי אגרות החוב.

27. **<u>מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן</u>**

27.1. על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

27.2. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

27.3. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

27.4. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ושיקבל על-פי כל דין, כפי שיהיה מעת לעת, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה). מובהר, כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו של הנאמן לסודיות כאמור.

27.5. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, לרבות כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על-ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על-ידו.

27.6. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור.

27.7. רשות ניירות ערך רשאית לפנות לבית המשפט בבקשה לסיים את כהונתו של הנאמן, לפי סעיף 35יד לחוק ניירות ערך או כל הוראה אחרת שתחליף אותו.

27.8. הנאמן יחדל מתפקידו אם יתברר כי הוא מנוע מלהמשיך ולכהן בתפקידו, עקב שינוי בהוראות החוק או הדין החל ביחס לכשירות לכהן כנאמן, לרבות במקרה שמניעה כאמור תיווצר בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה. לצורך זה תיחשב כ"מניעה" גם דרישה של רשות ניירות ערך לסיום כהונת הנאמן. במקרה כזה ימונה נאמן חדש שיוצע על ידי החברה, בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה כהחלטה רגילה.

27.9. במקרה של סיום כהונתו של הנאמן, או במקרה בו יוחלף הנאמן כתוצאה מדרישת רשות ניירות ערך כי הנאמן לא יכהן כנאמן של מספר סדרות אגרות חוב של החברה, תפעל החברה למינוי נאמן חדש אשר ימונה באסיפה כמפורט בחוק.

27.10. יובהר, כי היה במועד פרסום דוח הצעה כלשהו, ישמש הנאמן כנאמן לסדרות אגרות חוב נוספות של החברה ו/או כי דוח ההצעה מתייחס ליותר מסדרת אגרות חוב אחת, תיבחן אפשרות כהונת הנאמן כנאמן על סדרות אגרות החוב הנוספות, לרבות בשל ניגוד עניינים אפשרי, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל באותו מועד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בחינה כאמור תבוצע בכל מקרה בו עשוי להתקיים ניגוד עניינים של הנאמן בקשר עם כהונה כאמור, לרבות במקרה בו יכהן הנאמן כנאמן לסדרת אגרות חוב נוספת שהנפיקה החברה. החברה תפרט בדוח הצעת המדף אודות היחסים בין הנאמן לחברה ככל וקיימים, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. היה וימונה נאמן אחר לסדרת אגרות חוב כלשהי כתוצאה מהאמור לעיל, תפרסם החברה את פרטי אותו נאמן במסגרת דוח ההצעה הרלוונטי.

27.11. החברה תודיע לבעלי אגרות החוב על כל אירוע כאמור לעיל בקשר לכהונת הנאמן.

27.12. פקעה כהונתו של הנאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר, אשר יהא חברה הרשומה בישראל אשר עיקר עיסוקה ביצוע נאמנויות והעומדת בתנאי הכשירות הדרושים על פי החוק, וזאת לתקופה ובתנאים שיראו לבית המשפט.

27.13. הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

27.14. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה או שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב מהסדרה כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן או החברה (לפי העניין) מחבות כלשהי על פי כל דין.

27.15. החברה תפרסם דיווח מיידי בכל מקרה התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

28. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יתנהלו כאמור ב**<u>תוספת השנייה</u>** לשטר זה.

נציגות דחופה תמונה וסמכויותיה יהיו בהתאם ל**<u>תוספת השלישית</u>** לשטר זה.

29. **<u>דיווח לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ו') טרם נפרעו במלואן:

29.1. דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים של החברה, מיד עם פרסומם במועד הנדרש בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ואם החברה חדלה מהיות תאגיד מדווח יחול האמור בסעיף 29.4 להלן. פרסום דוחות אלו במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן.

29.2. דיווח על כל שינוי בדירוג איגרות החוב או על הפסקת הדירוג כאמור בסעיף 4.2 לעיל. פרסום בדבר שינוי בדירוג במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירת הדיווח כאמור לידי הנאמן.

29.3. כל הודעה כקבוע במפורש בשטר הנאמנות.

29.4. הפכה החברה לתאגיד שאינו תאגיד מדווח, כהגדרתו להלן, תמסור החברה לנאמן, דיווחים כמפורט בהוראות קודקס הרגולציה, כפי שתהיינה מעת לעת.

29.5. בסעיף 29 זה:

"**תאגיד מדווח**" - כהגדרתו בחוק ניירות ערך או תאגיד אשר נסחר בבורסה מחוץ לישראל, המנוי בתוספת השנייה או השלישית לחוק ניירות ערך; ב. "**תאגיד שאינו מדווח**" - תאגיד שאינו תאגיד מדווח.

30. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

30.1. הנאמן יערוך דוח שנתי על ענייני הנאמנות בהתאם להוראות החוק ("**הדוח השנתי**").

30.2. נמחק.

30.3. מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדוח על-פי דרישה. עותק מהדוח יומצא לחברה בד בבד עם העמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב.

30.4. הנאמן ימסור למחזיקי אגרות החוב הודעה על הגשתו של הדוח השנתי כקבוע בחוק.

30.5. התחייבויות הנאמן על-פי סעיף זה הינן בנוסף לחובות דיווח החלות עליו על-פי כל דין.

30.6. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ו' לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים ב-10% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

30.7. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

30.8. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר, כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר, מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

31. **<u>דין חל וסמכות שיפוט</u>**

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

על אף האמור בכל דין ובשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא הנאמן אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה, בזדון ו/או בחוסר תום לב. מובהר, כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיפים 35ח(ד2) או 35ח(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה הנאמן אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור מצד הנאמן כאמור לעיל, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך

של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

34. **באי כוח**

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן בכתב ובלבד שפעל באופן סביר ולא ברשלנות, חוסר תום לב ו/או זדון.

אין במינוי לפי סעיף זה לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל והכל למעט ככל שפעלו הנאמן ו/או שלוחיו ברשלנות, בחוסר תום לב ו/או בזדון.

למען הסר ספק, אין באמור בסעיף 34 זה לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להתנגד להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה.

35. **הסמכה למגנ"א**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א, על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	**משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
נחתם ע"י: ה"ה _____	נחתם ע"י: _____
וע"י: _____	וע"י: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, ה"ה _____.

_____
_____, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ה"ה _____.

_____
_____, עו"ד

החתומות מטה מאשרות את ההצהרות הכלולות בשטר הנאמנות ובנספח 5.1 לשטר הנאמנות הרלבנטיות להן ולפי העניין וכן מתחייבות לעמוד בכל התחייבויות הרלבנטיות להן, לפי העניין.

אינימור בע"מ	**Locka Holding BV**
נחתם ע"י: ה"ה _____	נחתם ע"י: _____
וע"י: _____	וע"י: _____

מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת

נחתם ע"י: ה"ה _____

וע"י: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של אינימור בע"מ, ה"ה _____.

_____, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של Locka Holding BV, ה"ה _____.

_____, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת, ה"ה _____.

_____, עו"ד

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
<u>תוספת ראשונה</u>
<u>תעודת אגרות חוב סדרה ו'</u>

<u>אגרות חוב רשומות על שם</u>
מספר התעודה: _____
ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. תעודה זו מעידה כי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הקבוע לכך בשטר הנאמנות, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והפרשי הצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום _____ אשר נחתם בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**שטר הנאמנות**") ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות ("**הנאמן**").

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרת חוב ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר הנאמנות.

3. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו), בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.

נחתם על-ידי החברה ביום _____ב _____

_____
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

באגרת חוב (סדרה ו') זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות שהוקנו להם בשטר הנאמנות וכן המשמעויות הבאות:

"**אגרות החוב**" או "**אגרת החוב**" **או** "**(ה)סדרה**" -	אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב ולדוח הצעת המדף לפיו יוצעו בהצעה לראשונה אגרות החוב ובאמצעות דוחות הצעת מדף נוספים שיפורסמו על ידי החברה לאחר ההצעה הראשונה כאמור ובהם יוצעו אגרות החוב.
"**מחזיקי אגרות החוב**" או "**בעלי אגרות החוב**" או "**מחזיקים**" או "**זכאים**" -	מחזיק באיגרת החוב בהחזקה כמשמעותה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אך בכל עניין המחייב את זיהויו של אדם כמחזיק באגרות החוב, תכלול ההגדרה רק מחזיק רשום ומחזיק לא רשום.
"**מסלקת הבורסה**" -	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**החברה**" -	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ;
"**שטר הנאמנות**" או "**השטר**" -	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" -	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו;
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו -	המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך;
"**המדד היסודי**"	המדד הידוע שפורסם ביום 15.11.2021 (מדד חודש אוקטובר 2021);
"**מדד התשלום**" -	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית. על אף האמור, על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב תחול הגנה, כך שבמקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד

היסודי.

"**החברה לרישומים**" - החברה לרישומים של בנק פועלים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת, כפי שתהיה מעת לעת ובלבד שכל ניירות הערך של החברה רשומים על שם אותה החברה לרישומים;

2. **<u>קרן אגרות החוב</u>**

קרן אגרות החוב תשולם ב-4 תשלומים שנתיים (צמודים למדד היסודי) ביום 1.10 של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון, השני והשלישי (בשנים 2024, 2025 ו-2026) יהיה בשיעור 1% מהקרן (כל תשלום), התשלום הרביעי והאחרון (בשנת 2027) יהיה בשיעור 97% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד היסודי.

על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

3. **<u>הריבית של אגרות החוב</u>**

יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהא מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה (צמודה למדד היסודי) בשיעור של 0.5%. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1.4 וביום 1.10 של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2027 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1.4.2022, והתשלום האחרון יבוצע ביום 1.10.2027), בגין התקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום, פרט לתשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1.4.2022, לגביו תשולם הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 במרץ 2022 (כולל), מחושבת על בסיס 365 ימים, לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 1 באוקטובר 2027, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתית יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה).

מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות שטר הנאמנות ביחס לריבית פיגורים (ככל שתהיה זכאות לכך בהתאם לקבוע בסעיף 5.3 לשטר) ו/או תוספת בגין שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 1.א.5 לשטר הנאמנות ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות (היינו, התקיימת חריגה) כאמור בסעיף 5.ב לשטר הנאמנות, אם וככל ותהיה זכאות לכך.

4. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

4.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ביום ה-26 במרץ בגין תשלומים המשולמים ביום ה-1 באפריל וביום ה-25 בספטמבר בגין תשלומים המשולמים ביום ה-1 באוקטובר, אשר קדם למועד פירעונו של אותו תשלום ("**היום הקובע בסדרה ו**"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שלגביו יחול האמור להלן.

תשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן האחרון ישולם כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני

מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס לסדרה ביום הקובע בסדרה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.2. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס לסדרה ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

4.4. מחזיק אגרות החוב מהסדרה יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב בסדרה כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס לסדרה. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.6. מכל תשלום בגין אגרות החוב מהסדרה ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

5. **<u>הוראות כלליות</u>**

5.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל, והכול כפוף להוראות כל דין.

5.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס לסדרה שום הודעה בדבר נאמנות, משכון ושעבוד מכל מין וסוג שהוא, או כל זכות שביושר או זכות אחרת כלשהי בקשר לבעלותו של המחזיק באגרת החוב.

5.3. כל מי שנעשה זכאי לאגרת החוב כתוצאה מירושה או מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של המחזיק, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שתדרוש ממנו החברה, להירשם בפנקס לסדרה כמחזיק אגרת החוב.

6. **<u>פנקס מחזיקי אגרות החוב</u>**

לעניין ניהול פנקס לסדרה יחולו הוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

7. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

לעניין הימנעות מתשלום למחזיק אגרות חוב (סדרה ו') מסיבה שאינה תלויה בחברה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

8. **<u>העברת אגרות החוב</u>**

אגרות החוב (סדרה ו') ניתנות להעברה לגבי מלוא סכום הערך הנקוב שלהן, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (למעט העברה המתבצעת באמצעות המסחר בבורסה) תיעשה על-פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על-ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחולו, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב הרשום בתעודת אגרות החוב, יש לפצל, תחילה את תעודת אגרות החוב, על-פי הוראות סעיף 9 להלן, למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הערך הנקוב הרשומים בהן יהיה שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב הרשום בתעודת אגרות החוב האמורה. לאחר קיום כל התנאים האלה, תירשם ההעברה בפנקס לסדרה, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרות החוב המועברות שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרות חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרות החוב המועברות, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לסדרה. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

9. **<u>תעודות אגרות החוב ופיצולן</u>**

בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה, כל אחת בכמות מינימאלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.נ. (להלן: "**הכמות המינימאלית**"), ובלבד שסך הערך הנקוב של אגרות החוב הרשום בכל תעודה כאמור יהיה בשקלים חדשים שלמים (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**").

כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב הרשום בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב הרשום בתעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימאלית, ושתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת החוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. **<u>פדיון מוקדם</u>**

בקשר לפדיון מוקדם של אגרות החוב יחול סעיף 6 לשטר הנאמנות.

11. **<u>ויתורים, פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

בקשר לסמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב יחול סעיף 25 לשטר הנאמנות.

12. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב מהסדרה תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

13. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

14. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרת חוב שבבעלות מחזיק תתבלה, תאבד או תושמד, החברה תוציא במקומה, לאחר שתונח דעתה בדבר זכאות המחזיק לתעודה כאמור, תעודה חדשה באותם תנאים. מיסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך). במקרה של בלאי, התעודה הבלויה תוחזר לחברה בד בבד וכנגד הוצאת התעודה החדשה.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

<u>תוספת שניה</u>

<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')</u>

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בסדרה. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
2. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם מ-7 ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 13 להלן. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה.
4. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות החוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

7. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על-ידי הנאמן
8. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 21 להלן.

<u>סדר היום באסיפה</u>

9. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 10 להלן.

10. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

11. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

12. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס האסיפה במשרדה, תישא החברה בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה. בכפוף לדין, הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות החוב

13. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימי מסחר לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מארבעה עשר ימים לפני מועד הכינוס.

14. נמחק.

יו"ר האסיפה

15. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

16. הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7)שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

17. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

18. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על-ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

18.1. בכפוף לסעיף 18.2 להלן, המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות החוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

18.2. באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשטר הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המניין החוקי הינו נוכחות, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, של לפחות שני מחזיקים שלהם 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, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה

18.3. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

18.4. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 18.3 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

18.5. על אף האמור בסעיף 18.4 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על-פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

18.6. אגרות חוב המוחזקות על ידי אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי.

19. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה (להלן: "**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת ניתן לדון בנושא שלא היה על סדר היום ובלבד שהודעה על הוספת הנושא פורסמה לפחות 12 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הנמשכת. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם ננעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

20. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 7 ו-8 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

21. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו. כתב ההצבעה יישלח על-ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב.

22. ככל שלא נאסר על-פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה ,תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש. בכל מקרה ההחלטה תתקבל ההצבעה במניין קולות.

23. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות פתקי הצבעה שימסרו לאחר סיומה, במועד אשר ייקבע על-ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של פתק הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי באגרות החוב. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות פתק הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי באגרות החוב.

24. כתב הצבעה מלא וחתום שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי.

25. כל 1 ש״ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

26. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

27. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם או תאגידים בשליטת החברה, למעט מי מהנ״ל שהינו משקיע הנמנה עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ואשר אינו מחזיק באגרות החוב עבור עצמו (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן בתוספת זו: ״מחזיק קשור״), לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

28. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו לעניין הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב הוראות תקנות תעודות התחייבות.

<u>החלטות</u>

29. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

30. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

31. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל או כפופות למנין חוקי מיוחד.

31.1. שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות.

31.2. העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 7.2.12 לשטר הנאמנות.

31.3. סיום כהונת נאמן בהתאם להוראות סעיף 35יד לחוק ניירות ערך.

31.4. ויתור ו/או פשרה של מחזיקי אגרות החוב בקשר לזכויותיהם.

31.5. כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל או במנין שאינו מנין רגיל.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

32. כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

33. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

34. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרות החוב.

35. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

36. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על-ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

37. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור

בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

38. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי החברה ו/או הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה או מי מטעמו של מחזיק קשור.

39. במסגרת כתב ההצבעה רשאי הנאמן לדרוש מהמחזיקים להצהיר כי לא קיים להם עניין מנוגד בקשר עם הנושא המובא להצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד או שלא ימלא את ההצהרה לאחר שנדרש לעשות כן יובא בחשבון לעניין חישוב המניין החוקי אך הצבעתו לא תימנה במסגרת הצעת ההחלטה והוא ייחשב כמי שלא השתתף בהצבעה.

40. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

41. על תוספת זו יחולו תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות) התשע"ה-2015.

***

נספח ב' - שכר הנאמן עבור השירותים

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, החל ממועד כניסתו לתוקף, כמפורט להלן:

2. בגין כל שנת נאמנות תשלם החברה לנאמן סך של 20,000 לשנה או חלק יחסי בגין שנה שאינה שלמה ("**השכר השנתי**").

בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות אלו, לרבות חוות דעת מומחה ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה, בכפוף לקבוע בסעיף 22 לשטר.

3. בגין פעולות שבוצעו על הנאמן בקשר עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (לרבות אלו שבוצעו טרם חתימת שטר הנאמנות ולרבות בקשר עם יצירת ורישום הבטוחות) תשלם החברה לנאמן סך של 500 ש"ח לשעה וזאת גם במקרה של דחייה או ביטול ההנפקה מכל סיבה שהיא ועד לתקרה של 21,000 ש"ח.

4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה זכאי הנאמן לתשלום שכר טרחה בסך 500 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות) ולרבות:

4.1. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;

4.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ובקשר למימוש בטוחות ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות.

4.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה הנובעות מהאמור בסעיף 3.1 לעיל ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב.

4.4. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

4.5. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה וזאת בכפוף לדין;

4.6. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב או להצעה שהחברה הציעה למחזיקי אגרות החוב;

4.7. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו ;

4.8. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה ולנכסיה.

5. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן יטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפת בעלי מניות שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי (אלא אם קודם לכך הנושא דווח), ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה בתוספת החזר הוצאות. מובהר, כי היות והנאמן גם משמש כנאמן לאגרות החוב (סדרות א'-ה') של החברה, לא יחול תשלום כפול בגין השתתפות באסיפות בעלי מניות כאמור, שכר הנאמן בגין השתתפות באסיפת בעלי מניות של החברה ישולם על פי הוראות שטר זה או שטר הנאמנות לסדרה א' או לסדרה ב' או לסדרה ג' או לסדרה ד' או לסדרה ה', הסכום כולל הצמדה הגבוה מביניהם.

6. בגין פעולות שבוצעו על הנאמן בקשר עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (לרבות אלו שבוצעו טרם חתימת שטר הנאמנות ולרבות בקשר עם יצירת ורישום הבטוחות) תשלם החברה לנאמן סך של 500 ש"ח לשעה וזאת גם במקרה של דחייה או ביטול ההנפקה מכל סיבה שהיא ועד לתקרה של 21,000 ש"ח.

7. אם יחולו שינויים בהוראות החוק לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים מתחייבת החברה לשאת בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכר טרחה סביר בגין פעולות אלו.

8. מע"מ, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

9. שכר הנאמן והחזר הוצאותיו הסבירות ישולמו בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה לחברה מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או כל מינוי אחר מטעם ובהשגחת בית המשפט, או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

10. כל הסכומים האמורים, למעט שכ"ט בגין אסיפת בעלי מניות החברה ולהוצאות הנפקה ראשונה כאמור בסעיף 6 לעיל, יהיו צמודים למדד שפורסם ביום 15.3.2021אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.

11. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על-פי האמור לעיל ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב, כנגד חשבונית מס כדין ; ובלבד שקודם לתשלום כאמור הנאמן יציג לחברה פטור מניכוי מס במקור, שאם לא כן, אזי החברה תנכה סכומים אלו כמתחייב על-פי דין.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ - תוספת שלישית - נציגות דחופה

1. מינוי ; תקופת כהונה

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן : "**הנציגות**").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן : "**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים :

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות ;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה ;

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 - 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 2 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות עם סיום כהונת הנציגות.

2. סמכות

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה של עד 90 ימים נוספים או מועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים של החברה, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד

למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי נספח זה או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

2.3. אין במינוי הנציגות כדי למנוע מהנאמן לפעול לכינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לקבלת החלטה בעניין לגביו התבקש כינוסה של הנציגות הדחופה.

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

4.1. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 4.3 בשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. <u>הגדרות</u>

בנספח זה "**צד קשור**", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות כאמור ו/או סיום כהונתה.

***

נספח 5.1

לשטר נאמנות מיום __ ב____ 2021 בין אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("החברה") לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן")

1. **הגדרות**

בנספח זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם וככל שלא הוקנו להם משמעויות מפורשות בגוף הנספח להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות:

"**השעבודים**"	-	השעבודים המתוארים בסעיף 2 להלן. מצ"ב כ**נספח ד'** לנספח זה תרשים בדבר השעבודים.
"**הסכומים המובטחים**"	-	קרן איגרות החוב (סדרה ו') של החברה, בתוספת ריבית עד סוף חיי אגרות החוב, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים למחזיקים ו/או לנאמן, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות, ככל שטרם שולמו על ידיה. למען הסר ספק, הסכומים המובטחים כוללים גם את הוצאות הרישום, התחזוקה והמימוש של השעבודים המתוארים בסעיף 2 לנספח זה .
"**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**"	-	תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 והוארך עד ליום 27 באוגוסט 2022.
"**דוח הצעת המדף**"	-	דוח/ות הצעת מדף אשר יפורסם על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים להצעת אגרות החוב (סדרה ו').
"**Hotel Lutetia, Paris**" או "**מלון לוטסיה**"	-	מלון Life Style יוקרתי הכולל 184 חדרים וסוויטות, ממוקם בשדרות רספייל 45 ברובע Germain-St במרכז פריז (75006), צרפת. לפרטים נוספים על המלון האמור ראו סעיף 8.2.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 שפורסם ביום 30.3.2021, המובא בזאת על דרך ההפניה.
"**מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת**" או "**השותפות**" או "**השותפות המוגבלת**"	-	מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת שהינה שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל, מספר שותפות 540308046, כאשר מטרתה היחידה של השותפות הינה להוות צינור ייעודי לצורך העמדת הלוואות מהחברה כשותף הכללי בשותפות לחברת, L Hotel SNC, אשר מחזיקה במישרין ב-100% ממלון לוטסיה, בפריז מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב[1]. החברה שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת, שותפה ב-99.9% והשותף המוגבל, אינימור בע"מ אשר מוחזקת על ידי החברה בבעלות מלאה (בעקיפין), שותפה ב-0.1%.

[1] מובהר כי התנאים הזהים לתנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') אשר יחולו בהסכם ההלוואה בין השותפות לבין חברת SNC משמע, באופן שמועדי תשלום ריביות, מועד תשלום, פירעון הקרן וכיו"ב יהיו בסמוך לפני המועדים נשוא שטר נאמנות זה. מובהר, כי ההלוואה ניתנת באירו.

החברה מאשרת כי תרשים ההחזקה בשותפות הינה כמפורט ב**נספח ג'** לנספח זה כאמור.

"L Hotel SNC" או "SNC"	- L Hotel שהינה חברה פרטית שהתאגדה בצרפת (as a societe en nom collectif (SNC)), מס' חברה 451-324-867, המחזיקה ישירות במלוא זכויות הבעלות במלון לוטסיה והינה מוחזקת ישירות על ידי L Hotel Holding SAS ב- 12,128,787 מניות וישירות במניה אחתעל ידי L Hotel Holding BV (אשר מחזיקה בעקיפין ב- 100% במלון לוטסיה) והכל כמפורט בתרשים ההחזקה. לפירוט תרשים ההחזקה בחברה זו ראו **נספח ג'** לנספח זה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
"L Hotel Holding SAS" או "L Hotel SAS" או "SAS"	- L Hotel Holding שהינה חברה פרטית שהתאגדה בצרפת (as a societe par actions simplifiee (SAS)), מס' חברה 521-860-882 המחזיקה ישירות ב-12,128,787 מניות של L Hotel SNC. L Hotel Holding SAS מוחזקת ב- 100% ישירות על ידי L Hotel Holding BV.
"Locka Holding BV" או "לוקה"	- Locka Holding BV הינה חברה פרטית שהתאגדה בהולנד, מס' חברה 20128316 המחזיקה ישירות ב-100% ממניות חברת L Hotel Holding BV. Locka Holding BV מוחזקת ישירות 80% (*) על ידי החברה. (*) (א) 15% ממניות של לוקה מוחזקות בידי מר ג'ורג'י אקירוב, בנו של בעל השליטה בחברה, ואולם בהתאם למתווה האסדרה המניות הנ"ל למועד זה אינן מעניקות זכויות או חובות והכל בהתאם ובכפוף למפורט בדוחות מיידים מימים 4.2.2021, 8.3.2021, 18.3.2021, 21.3.2021 ו- 25.3.2021 המובאים בזאת על דרך ההפניה; (ב) יתרת המניות (5%) מוחזקות בידי צד ג' בלתי קשור (באמצעות חברה בבעלותו המלאה). לפירוט תרשים ההחזקה בחברה זו ראו **נספח ג'** לנספח כאמור.
"L Hotel Holding BV"	- חברה פרטית שהתאגדה בהולנד, מס' חברה 55296580, המחזיקה בשרשור במאה אחוז (100%) ממניות L. HOTEL SNC המחזיקה ישירות במלוא זכויות הבעלות במלון לוטסיה.L Holding BV מוחזקת ישירות במלואה (100%) על ידי Locka Holding BV. לפירוט תרשים ההחזקה בחברה זו ראו **נספח ג'** לנספח זה כאמור.

"הנכסים המשועבדים לשותפות":

(א) "מניות L Hotel SNC" - כל (100%) מניות L Hotel SNC.

"הנכסים המשועבדים לנאמן" או כל אחד לחוד לפי העניין **"הנכס המשועבד לנאמן"**:

(א) "מניות חברת L Hotel Holding BV" - כל (100%) מניות L Hotel Holding BV.

(ב) "יחידות השתתפות של השותפות המוגבלת" - כל (100%) יחידות השתתפות של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת.

(ג) "זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות" - כל זכויות ותקבולי החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה כמלווה לבין השותפות כלווה על פיו העמידה החברה לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב נשוא שטר הנאמנות.

(ד) "זכויות השותפות בגין הסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC" כל זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם בין השותפות כמלווה לבין L Hotel SNC כלווה, על פיו העמידה השותפות ל-SNC הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב אותה גייסה החברה במסגרת שטר נאמנות זה.

לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה בין השותפות ל-SNC, ראו את הפירוט הנכלל בהסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC המצ"ב כ**נספח ב'** לנספח זה כחלק ממסמכי הבטוחות; לפרטים אודות שעבוד מניות SNC ראו את הפירוט הנכלל בהסכם שעבוד המניות המצ"ב כ**נספח ב'** לנספח זה כחלק ממסמכי הבטוחות; לפרטים אודות חוות הדעת של עורך הדין הצרפתי ראו את חוות הדעת המצ"ב כ**נספח ב'** לנספח זה כחלק ממסמכי הבטוחות. מובהר כי קרן תמורת הנפקת אגרות החוב[2] אותה גייסה החברה במסגרת שטר נאמנות זה תועמד על ידי השותפות ל-SNC באירו.

(ה) "חשבון השותפות" חשבון שנפתח על-ידי השותפות, על-שם השותפות באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל. כל זכויות השותפות בו על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי השותפות לטובת הנאמן, בשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות.

---

[2] לפרטים בדבר תמורת ההנפקה, ראו סעיף 13.3 לדוח ההצעה.

כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו יחול על השותפות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של השותפות, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').

"**הנכסים המשועבדים הישראליים**" - (א) מלוא זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות;
(ב) כל יחידות ההשתתפות של השותפות המוגבלת;
(ג) מלוא זכויות השותפות מכח הסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC;
(ד) חשבון השותפות;
(ה) חשבון הנאמנות.

"**הנכסים המשועבדים הזרים**" - (א) כל מניות חברת L Hotel Holding BV;
(ב) כל מניות L Hotel SNC;

"**הנכסים המשועבדים**" או כל אחד לחוד לפי העניין "**הנכס המשועבד**"
(א) הנכסים המשועבדים הישראליים
(ב) הנכסים המשועבדים הזרים

"**תאגידים בשליטה**" או כל אחד לחוד לפי העניין "**תאגיד בשליטה**" - (א) L Hotel Holding BV;
(ב) L Hotel Holding SAS
(ג) L Hotel SNC;
(ד) מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת;
(ה) אינימור בע"מ.

"**מועד ההשלמה**" - המועד שבו תשוכללנה בכל הדינים הרלוונטיים יחדיו כל השעבודים למחזיקי אגרות

החוב, כמפורט בסעיף 3 להלן.

"**חשבון הנאמנות**" - חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל זכויות החברה בו על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי החברה לטובת הנאמן, בשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לרבות, על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו יחול על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על-

פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

"עורך הדין הזר" - עורך דין או עורכי דין המתמצאים בדין הזר הרלוונטי, החל על הנכסים המשועבדים הזרים ועל התאגידים בשליטה ולוקה ככל שחל עליהם דין זר, הכל לפי העניין והנכס המשועבד הרלוונטי.

"מסמכי הבטוחות" או **"נספח הסכמי הבטוחה"** - טיוטת המסמכים הנדרשים לצורך יצירת השעבודים כמפורט בסעיף 2 להלן והמצורפים כ**נספח ב'** לנספח 5.1 זה[3].

"יחס הלוואה לבטוחה" או **"Loan To Value"** או **"LTV"** כהגדרת המונח בסעיף 9.4 להלן.

"מכתב הכוונות לחברה" מכתב מאת הבנק הישראלי בקשר עם השעבוד של זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות, במסגרתו יפורט, בין היתר, סכום הלוואת הגישור והחוב לשחרור השעבודים הראשונים, כהגדרתם בסעיף 2.2.3.1 לנספח זה להלן, לבנק הישראלי, הסכמת הבנק הישראלי לשעבוד מדרגה שנייה על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 2.2.3 לנספח זה, הסכמת הבנק הישראלי להסרת השעבודים שניתנו לו בשעבוד הרלוונטי לטובת הנאמן שנרשם ביום 6.7.2021 כשעבוד מס' 100 אצל רשם החברות עם העברת החוב לשחרור השעבודים הראשונים, כהגדרתו בסעיף 2.2.3.1 לנספח זה להלן, לו הוא זכאי כדי לסלק את השעבודים, פרטי החשבון אליו יש להעביר את החוב להעברת שחרור השעבודים הראשונים לו זכאי הבנק הישראלי.

נוסח מכתב הכוונות לחברה מצורף כחלק ממסמכי הבטוחות בקשר עם שעבוד תקבולי החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות.

"מכתב הכוונות לשותפות" מכתב מאת הבנק הישראלי בקשר עם השעבודים של זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC, במסגרתו יפורט, בין היתר, סכום הלוואת הגישור והחוב לשחרור השעבודים הראשונים, כהגדרתם בסעיף 2.2.3.1 לנספח זה להלן, לבנק הישראלי, הסכמת הבנק הישראלי לשעבוד מדרגה שנייה על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 2.2.4 לנספח זה, הסכמת הבנק הישראלי להסרת השעבודים שניתנו לו בשעבוד הרלוונטי לטובת הנאמן שנרשם ביום 4.7.2021 כמשכון מס' 2021233759 אצל רשם המשוכנות עם העברת החוב לשחרור

---

[3] יצוין כי המסמכים האמורים המצורפים לנספח זה מצורפים כטיוטות ומטבע הדברים עד מועד חתימתם יכול ויהיו שינויי נוסח והגהה.

השעבודים הראשונים, כהגדרתו בסעיף 2.2.3.1 לנספח זה להלן, לו הוא זכאי כדי לסלק את השעבודים, פרטי החשבון אליו יש להעביר את החוב להעברת שחרור השעבודים הראשונים לו זכאי הבנק הישראלי מהחברה.

נוסח מכתב הכוונות לשותפות מצורף כחלק ממסמכי הבטוחות בקשר עם שעבוד תקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC.

"**מכתבי הכוונות**" (א) מכתב הכוונות לחברה;
(ב) מכתב הכוונות לשותפות.

2. **<u>שעבוד הנכסים המשועבדים</u>**

להבטחת מלוא הסכומים המובטחים לרבות כל עלות בקשר עם שמירת תוקף השעבודים ו/או הוצאות מימוש תיצור ו/או תהיה אחראית לכך שייווצרו השעבודים הבאים

2.1. **לטובת השותפות**: שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת השותפות על כל (100%) מניות L Hotel SNC.
השעבוד נכלל במסגרת הסכם שעבוד מניות המצורף כחלק מנספח הסכמי הבטוחה[4].

2.2. **לטובת הנאמן**: כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות, מתחייבת החברה (לרבות ביחס ללוקה וכל אחד מהתאגידים בשליטה (כל אחד בעניינם), לגרום לכך כי ירשמו לטובת הנאמן השעבודים שלהלן, ולגבי לוקה והתאגידים בשליטה שחל עליהם דין זר בהתאם להוראות עורך הדין הזר (ביחס לדין ההולנדי, חו"ד כאמור בסעיף 3.1.3 לנספח זה להלן תינתן על-ידי עוה"ד הזר מטעם הנאמן) כמפורט בסעיף 3.1 להלן ("**חוות דעת עורך הדין**"):

2.2.1. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות ההשתתפות בשותפות המוגבלת.
מסמכי השעבוד האמור לרבות, הסכם השותפות מצ"ב כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

2.2.2. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) מניות L Hotel Holding BV.
מסמכי השעבוד האמור מצ"ב כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

2.2.3. שעבוד קבוע יחיד וראשון[5] בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות.

---

[4] למען הסר ספק, הנוסח הקובע לרבות, לצורך חתימה ורישום שעבוד מניות SNC ברשויות הרלוונטיות בצרפת (היינו, the clerk of the Commercial Court of Paris) הינו הנוסח בשפה הצרפתית של הסכם השעבוד.

[5] כאמור בסעיף 2.2.3, תחילה תרשום החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבוד בדרגה שנייה, אשר יהיה נחות מהשעבודים הראשונים הרשומים לטובת הבנק הישראלי ואשר עד 10 ימי עסקים מיום ביצוע התשלומים לפירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים, כהגדרתו בסעיף 2.2.3, לבנק הישראלי, החברה תרשום לטובת

הלוואת הגישור:

2.2.3.1. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, לטובת בנק ישראלי רשומים שעבודים בדרגה ראשונה על זכויות החברה[6] וכן, רשומים שעבודים בדרגה ראשונה על זכויות השותפות[7]כבטוחות להלוואת גישור בסך של 125 מיליון אירו שלקחה החברה מהבנק הישראלי אשר הועברה ל- SNC באמצעות השותפות ("**הבנק הישראלי**", "**השעבודים הראשונים**" ו- "**הלוואת הגישור**", בהתאמה) וזאת עד קבלת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר הנאמנות אשר תשמש בחלקה לצורך כל סכום שיידרש לצורך פירעון הלוואת הגישור ("**החוב לשחרור השעבודים הראשונים**") והכל כפי שיפורט במכתב הכוונות שיימסר לנאמן, כמפורט בסעיף 3.2.2.2 לנספח זה.

2.2.3.2. החברה תשתמש בסך השווה לחוב לשחרור השעבודים הראשונים מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו'), בין היתר, על מנת לפרוע לבנק הישראלי את החוב לשחרור השעבודים הראשונים ולשחרר את השעבודים הראשונים בקשר עם השעבוד המפורט בסעיף 2.2.3 לנספח זה לעיל, כך שלא יהיה רשום כל שעבוד כלפי הבנק הישראלי והחברה תרשום לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, בהתאם להוראת סעיף 3.2.2.

2.2.3.3. לצורך העברת החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי מתוך תמורת ההנפקה, החברה תמציא לנאמן את (א) מכתבי הכוונות כאמור בסעיף 1 לנספח זה; ו- (ב) המסמכים המפורטים בסעיף 3.2.2.

2.2.3.4. לאחר תשלום החוב לשחרור השעבודים הראשונים ייכנס לתוקף, על פי מכתבי הכוונות, ויתור הבנק הישראלי על זכויותיו מכח השעבודים שרשומים לטובתו והשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן יתוקן לשעבוד מסוג שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כך שייקרא בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים נדרשים בהתאם):

הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, כמפורט בסעיף 3.2.2 לנספח זה.

6 השעבודים הרלוונטיים לטובת הבנק הישראלי נרשמו אצל רשם החברות ביום 6.7.2021 כשעבוד מס' 100.

7 השעבודים הרלוונטיים לטובת הבנק הישראלי נרשמו אצל רשם המשכונות ביום 4.7.2021 כמשכון מס' 2021233759.

יקבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות".

2.2.3.5. לאחר שיוסרו השעבודים הראשונים כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 3.2.2 לנספח זה להלן, לשביעות רצונו של הנאמן, בכפוף לרישום השעבודים כאמור בסעיף 3 לנספח זה לרבות, כל המסמכים הנדרשים עם רישום השעבודים לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 3.2 לנספח זה להלן, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה, שהחברה זכאית לקבל, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות. מוסכם, כי מיד עם פירעון מלא של החוב לשחרור השעבודים הראשונים ואף טרם בוצע הרישום בנסחי הרשם (ובלבד, שהתיקון הוגש לרשם לביצוע וכן תוקנו בפועל במרשמי השעבודים של החברה) של השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן על פיה השעבודים בדרגה שנייה לטובת הנאמן ישודרגו לשעבודים קבועים יחידים וראשונים ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ייחשבו השעבודים לטובת הנאמן כשעבודים קבועים יחידים וראשונים ללא הגבלה בסכום לרבות, לצורך העברת יתרת תמורת ההנפקה לידי החברה, ואולם במקרה ובו התיקון לא ייכלל בנסח הרשות בתוך 45 ימי עבודה, אזי החל מתום המועד האמור, החברה תחל לשלם תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% בגין יתרת הכספים שבחשבון הנאמנות מהמועד האמור ועד לרישום בפועל.

מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, החברה תרשום לטובת הנאמן שעבוד מדרגה שנייה על זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות (אשר יהיה נחות לשעבוד הקיים לטובת הבנק הישראלי), ואשר עד 10 ימי עסקים לאחר ביצוע התשלום לפירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי, ישודרג השעבוד מדרגה שנייה ויתוקן לשעבוד קבוע יחיד וראשון הדרגה ללא הגבלה בסכום כמפורט בסעיף 3.2.2 לנספח זה.

מובהר כי השעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף זה לעיל יירשם עם תניה מגבילה לפיה החברה לא תהיה רשאית ליצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף מכל סוג שהוא (ראשון או שני) על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות המפורט בסעיף 2.2.3 לנספח זה לעיל וזאת עד למועד תיקון השעבוד לדרגה ראשונה.

עד לאחר הסרת השעבודים הראשונים , השעבוד מדרגה שנייה יהיה נדחה בדרגה אחרי השעבוד לטובת הבנק הישראלי באופן שהשעבוד לטובת הבנק הישראלי יגבר על השעבוד מדרגה שנייה ויהיה קודם לו בדרגה.

מסמכי השעבוד האמור ומכתב הכוונות לחברה מצ"ב כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

2.2.4. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC ובהתאם לקבוע בו[8]. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ-SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מהחברה והכל לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית.

בהתאם להלוואת הגישור כמפורט בסעיף 2.2.3, יירשם תחילה שעבוד בדרגה שנייה והכל כמפורט להלן:

2.2.4.1. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, לטובת בנק ישראלי רשומים השעבודים הראשונים כבטוחה להלוואת הגישור והכל כמפורט בסעיף 2.2.3.

2.2.4.2. עם תשלום החוב לשחרור השעבודים הראשונים כך שלא יהיה רשום כל שעבוד על השעבודים הראשונים והכל בהתאם למפורט בסעיף 2.2.3 לנספח זה לעיל -- השותפות תרשום לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבוד קבוע יחיד בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC, בהתאם להוראת סעיף 3.2.2.

2.2.4.3. לאחר תשלום החוב לשחרור השעבודים הראשונים ייכנס לתוקף וויתור הבנק הישראלי על זכויותיו מכח השעבודים שרשומים לטובתו -- השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן בסעיף 2.2.4 לנספח זה יתוקן לשעבוד מסוג שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות השותפות מכח הסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כך שייקרא בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים נדרשים בהתאם):

"שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC ובהתאם לקבוע בו".

---

8 כאמור בסעיף 2.2.4, תחילה תרשום החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבוד ומשכון בדרגה שנייה, אשר יהיה נחות מהשעבודים הראשונים הרשומים לטובת הבנק הישראלי ואשר עד 10 ימי עסקים מיום ביצוע התשלומים לפירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים, כהגדרתו בסעיף 2.2.3, לבנק הישראלי, החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC שעבוד ומשכון קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, כמפורט בסעיף 3.2.2 לנספח זה.

2.2.4.4. מובהר כי השעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף 2.2.4 זה כפוף לכל התנאים והמגבלות החלים על השעבודים הראשוניים כמפורט בסעיף 2.2.3 לנספח זה לעיל.

מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, השותפות תרשום לטובת הנאמן שעבוד מדרגה שנייה על זכויות השותפות מכח הסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC (אשר יהיה נחות לשעבודים הקיימים הרלוונטיים לטובת הבנק הישראלי), ואשר עד 10 ימי עסקים לאחר ביצוע התשלום לפירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי, ישודרג השעבוד מדרגה שנייה ויתוקן לשעבוד קבוע יחיד וראשון הדרגה ללא הגבלה בסכום כמפורט בסעיף 3.2.2 לנספח זה.

מובהר כי השעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף 2.2.4 זה לעיל יירשם עם תניה מגבילה לפיה השותפות לא תהיה רשאית ליצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף מכל סוג שהוא (ראשון או שני) על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC המפורט בסעיף 2.2.4 וזאת עד למועד תיקון השעבוד לדרגה ראשונה.

עד לאחר הסרת השעבודים הראשונים , השעבוד מדרגה שנייה יהיה נדחה בדרגה אחרי השעבוד לטובת הבנק הישראלי באופן שהשעבוד לטובת הבנק הישראלי יגבר על השעבוד מדרגה שנייה ויהיה קודם לו בדרגה.

מסמכי השעבוד האמור, הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC ומכתב הכוונות לשותפות מצ"ב כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

2.2.5. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות.

הסכם השעבוד מצורף כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

2.2.6. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').

הסכם השעבוד מצורף כחלק מנספח הסכמי הבטוחה.

<u>לפרטים נוספים בדבר הדין הזר החל על הנכסים המשועבדים הזרים ראו סעיף 5.6 לדוח ההצעה.</u>

כל עוד לא ארע אירוע המקנה לנאמן ו/או למחזיקים את הזכות להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש השעבודים, התאגידים בשליטה יוכלו לעשות שימוש מלא בזכויות ההצבעה והניהול לרבות מכוח הזכויות הצמודות למניות בתאגידים בשליטה המשועבדות וזאת בכפוף לכך שלא יהיה באופן הצבעת תאגידים בשליטה (או מי מטעמם) כדי לפגוע (במישרין או בעקיפין) באיזו מזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לרבות בתוקף ובהיקף של כל שעבוד וכן ביכולת לממשה ו/או לאכפה. בהתאם, החל מהמועד בו התקיים אירוע המקנה לנאמן ו/או למחזיקים את הזכות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש השעבודים, כל רווח שיחולק על ידי מי מהתאגידים בשליטה בגין הזכויות המשועבדות בתאגידים בשליטה (בסעיף זה: "**הפירות**") יועבר לחשבון הנאמנות, יוחזק בו וישמש לפירעון התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות. מיד בתום אירוע המקנה לנאמן ו/או למחזיקים את הזכות להעמיד את אגרות

החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש השעבודים, תועבר היתרה (ככל שלא שימשה לפרעון אגרות החוב (סדרה ו'), קרן ו/או ריבית), לחשבון החברה.

מובהר כי במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), תבוצע כל פעולה הנדרשת על פי הוראות עורך הדין הזר (ביחס לדין ההולנדי, חו"ד תינתן על-ידי עוה"ד הזר מטעם הנאמן) , לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או עדכון של מסמכי הבטוחות (ככל שיידרש בהתאם לדין) בגין הרחבת הסדרה באגרות החוב (סדרה ו') הנוספות לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

השעבודים ייווצרו וישוכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בצרפת והולנד (לפי העניין) וזאת בהתאם לחוות דעת של עורכי דין בעלי רישיון לעריכת דין באותן מדינות כאמור ויהיו כפופים לדינים החלים במקום רישום השעבודים. כמו כן מובהר כי תמורת הנפקת אגרות סדרה (סדרה ו') תופקד בחשבון הנאמנות עד ליצירה, רישום (ככל שנדרש) ושכלול של כל השעבודים לשביעות רצון הנאמן בהתאם לחוות דעת של עורך הדין הזר (ביחס לדין ההולנדי, חו"ד תינתן על-ידי עוה"ד הזר מטעם הנאמן) .

3. **<u>רישום ו/או יצירת השעבודים</u>**

3.1. <u>רישום ו/או יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים</u>

רישומם ו/או יצירתם, לפי העניין, של השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים בסעיף 2 לעיל, ייעשו בהתאם להוראות עורך דין זר (ביחס לדין ההולנדי, חו"ד תינתן על-ידי עוה"ד הזר מטעם הנאמן) כפי שאלה יסוכמו עם הנאמן וב"כ הנאמן בדין הרלוונטי, בנוסח לשביעות רצון ב"כ הנאמן כמפורט בסעיף 3 זה להלן וכן על פי מסמכי הבטוחות של הנכסים המשועבדים הזרים והמסמכים הבאים, שעם המצאת כולם לנאמן, יראו כל אחד מהשעבודים כ-"נרשם" ו/או "נוצר", לפי העניין:

3.1.1. מזכר המופנה לנאמן עם העתק לחברה מאת עורך הדין הזר בדבר אופן יצירת השעבודים, ובו יפורט מהם המסמכים הנדרשים וכן מהן ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים כאמור בסעיף 2 לנספח זה לעיל ורישומם על-פי הדין החל על כל אחד מבין הנכסים המשועבדים הזרים, לפי העניין. המזכר יפרט גם את דרך ואופן מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים על פי הדין הרלוונטי. במזכר תיכלל רשימת אישורים או מסמכים אשר יש לקבל מדי שנה, אם וככל שהדבר נדרש, כדי לוודא את תוקפם של השעבודים על פי הדין מכוחו נוצרו.

3.1.2. כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ורישום השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים, אשר אוזכרו או יצורפו למזכר של עורך הדין הזר, כאמור בסעיף 3.1.1 לעיל לרבות העתק הסכם ההלוואה בין השותפות ל-SNC, מסמכי הבטוחות לו ומסמכים נלווים.

3.1.3. חוות דעת מעורך הדין הזר, המופנות לנאמן, המאשר שהשעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים, כולם ללא יוצא מהכלל, כאמור בסעיף 3.1 זה, הינם חוקיים ונרשמו באופן חוקי, השעבודים תקפים וכן כי

השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים ניתנים לאכיפה ומימוש בהתאם לדין המקומי הרלבנטי (הולנד או צרפת, לפי העניין). מובהר, כי חוות הדעת תכלול הסתמכות וחריגים מקובלים בחוות דעת מסוג זה. בחוות הדעת יציינו באופן מפורש את דבר הסתמכות הנאמן .

3.1.4. אישור עורך דין הזר כי השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים נרשמו כדין בהתאם לדין הזר הרלוונטי החל על כל אחד מבין הנכסים המשועבדים הזרים וכן, אישור שנתי אשר יימסר לנאמן עד ליום 30 באפריל בכל שנה בדבר תוקפם של השעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים וככל שיידרש פעולות כלשהן בנוגע לתוקפם של השעבודים כאמור גם פירוט בדבר הפעולות הנדרשות לצורך אישור תוקפם של השעבודים כאמור.

3.1.5. הצהרה מאת כל אחד מהתאגידים בשליטה המשעבדים את הנכסים המשועבדים הזרים ישירות לנאמן על פי שטר זה באמצעות נושא/י משרה בכל אחד מאותם התאגידים כי אילו מהשעבודים על הנכסים המשועבדים הזרים האמורים אינם סותרים או נוגדים את מסמכי ההתאגדות ו/או החלטה ו/או כל התחייבות ו/או הסכם של התאגידים בשליטה הרלוונטיים ו/או החלטות שיפוטיות ו/או מנהליות החלות על התאגיד ו/או דין החל על התאגיד בשליטה הרלוונטי. בהצהרת נושא/י המשרה יצוין באופן מפורש דבר הסתמכות הנאמן. בנוסף, תיכלל במסגרת חו"ד של עוה"ד הזר, התייחסות משפטית למעמד של הצהרת נושא המשרה כאמור בהתאם לדין הזר הרלבנטי. .

3.1.6. אישור החברה, אינימור, השותפות ולוקה בדבר ההתחייבויות והמגבלות החלות בהתאם לסעיף 10 לנספח זה ואישור ההצהרות הנוגעות לנכסים המשועבדים הזרים הרלוונטיים אליהם המשועבדים לטובת הנאמן.

3.1.7. הצהרת החברה באמצעות נושא/י משרה כי ל- L Hotel SNC יש פוליסות ביטוח רכוש, בין היתר כחלק מהביטוח הקבוצתי של החברה, בגין רכוש מלון לוטסיה וכי היא מתחייבת לגרום לכך שפוליסות הביטוח כאמור ימשיכו לעמוד בתוקפן כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן בהתאם להוראות שטר הנאמנות. להצהרה כאמור יצורף העתק מפוליסת הביטוח התקפה, והחברה תמציא לנאמן, מדי שנה העתק מחידוש הפוליסה.

החברה שאוחזת בפוליסת ביטוח קבוצתי (ביטוח מטריה) מתחייבת לגרום לכך כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן, במקרה של נזק לרכוש מלון לוטסיה המוטב היחידי בפוליסות הביטוח לקבלת תגמולי ביטוח בגין נזק לרכוש המלון כאמור תהיה L Hotel SNC עצמה.

3.2. <u>רישום ו/או יצירת שעבודים על הנכסים המשועבדים הישראליים</u>

רישומם ו/או יצירתם, לפי העניין, של השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים כאמור בסעיף 2 לעיל והשעבוד המפורט בסעיף 2.2.5 לנספח זה לעיל, ייעשו בהתאם להוראות עורך דין מקומי חיצוני לחברה כפי שאלה יסוכמו עם

הנאמן, בנוסח לשביעות רצון הנאמן כמפורט בסעיף 3.2 זה להלן וכן על פי מסמכי הבטוחות והמסמכים הבאים, שעם המצאת כולם לנאמן, יראו כל אחד מהשעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים כ-"נרשם" ו/או "נוצר", לפי העניין:

3.2.1. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לשם רישום השעבוד, נושא חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות אליו יצורף הסכם השעבוד חתום במקור בנוסח לשביעות רצון הנאמן וכן עותק של שטר הנאמנות כשהם נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות.

המסמכים שתוארו לעיל יוגשו לרשם החברות תוך 7 ימי עסקים ממועד חתימתם לכל המאוחר וחותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" על גבי המסמכים האמורים תישא תאריך שלא יהא מאוחר מ-21 ימים ממועד חתימתם.

חלף מסמכים אלו ניתן להמציא לנאמן אישור מאת רשם החברות (לרבות אישור אלקטרוני ככל שהוגש באופן מקוון) בדבר הגשת טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום אצל הרשם ובלבד שאישור זה יתקבל לא יאוחר מ-21 יום ממועד חתימת מסמכי השעבודים.

3.2.2. ביחס לשעבוד על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות וביחס לשעבוד על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC (כמפורט בסעיפים 2.2.3 ו- 2.2.4):

3.2.2.1. חלק מתמורת ההנפקה, תשמש לפירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי כנגד הסרת השעבודים הראשונים.

3.2.2.2. הסכמות החברה עם הבנק הישראלי בנוגע לאופן פירעון חוב לשחרור השעבודים הראשונים מוסדר במכתבי הכוונות, כהגדרתו בסעיף 1 לנספח זה, אשר יומצא לנאמן ויופנה אליו טרם רישום השעבודים בדרגה שנייה לטובת הנאמן בנוסחים המצורפים כחלק מנספח הסכמי הבטוחות. מכתבי הכוונות יכללו אישור הבנק הישראלי כי מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, ניתנת הסכמת הבנק הישראלי לרישום השעבודים מדרגה שנייה והחברה והשותפות ירשמו לטובת הנאמן שעבודים מדרגה שנייה על זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC, בהתאמה (אשר יהיו נחותים לשעבודים הקיימים לטובת הבנק הישראלי), ובכפוף לפירעון חוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי על ידי הנאמן, הבנק הישראלי יסיר את השעבודים הראשוניים.

מובהר כי השעבודים מדרגה שנייה כאמור בסעיף זה לעיל יירשמו עם תניה מגבילה לפיה החברה והשותפות לא יהיו רשאיות, כל אחת מהן בקשר לשעבוד הרלוונטי אליה, ליצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף מכל סוג שהוא (ראשון או שני) על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNCוזאת עד למועד תיקון השעבודים לדרגה ראשונה כמפורט בסעיף 3.2.2.3 לנספח זה להלן.

3.2.2.3. מכתבי הכוונות יכללו הוראות על פיהן כל עוד לא נפרע החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל. עוד יובהר, כי אם וככל שלא ייפרע החוב לשחרור השעבודים הראשונים במלואו ובמועדים הקבועים במכתבי הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים.

3.2.2.4. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות הסכומים הדרושים לצורך פירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים, לצורך פירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי, ובלבד שיעשה בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הדרושים להסרת השעבודים הראשונים על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC.

3.2.2.5. בתוך 10 ימי עסקים מיום פירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי והסרת השעבודים הראשוניים לטובת הבנק הישראלי, ישודרגו השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ביחס לזכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות וביחס לזכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC ויהפכו לשעבודים קבועים יחידים וראשונים ללא הגבלה בסכום. מוסכם, כי מיד עם פירעון מלא של החוב לשחרור השעבודים הראשונים ואף טרם בוצע התיקון בפועל של השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן על פיה השעבודים בדרגה שנייה לטובת הנאמן ישודרגו לשעבודים קבועים יחידים וראשונים ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ייחשב השעבודים לטובת הנאמן כשעבודים קבועים יחידים וראשונים ללא הגבלה בסכום לרבות, לצורך העברת יתרת תמורת ההנפקה לידי החברה.

3.2.2.6. בעת שחרור התמורה לבנק הישראלי, ימציאו החברה והשותפות לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 3.2 לנספח זה הנדרשים בקשר עם שדרוג השעבודים האמורים לדרגה ראשונה כאמור (ויימסר לגביהם תיקונים ככל שיידרשו עם הפיכתם לשעבודים מדרגה ראשונה).

3.2.3. הצהרה מאת החברה והשותפות באמצעות נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ו/או מנכ"ל החברה בדבר **(א)** העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לשעבודים שיירשמו על הנכסים המשועבדים הישראלים וכן השעבוד המפורט בסעיף 2.2.5 לעיל ולמעט כמפורט בסעיפים 2.2.3 ו- 2.2.4 לנספח זה לעיל; **(ב)** כי החברה והשותפות יפעלו (לאחר ביצוע ההנפקה ולאחר תשלום החוב לשחרור השעבודים הראשונים על ידי הנאמן לטובת הבנק הישראלי) להסרת השעבודים הראשונים - והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.

3.2.4. פלטי רשם חברות, רשם השותפויות ורשם המשכונות עדכניים, המעידים על רישום השעבודים כדין במרשם החברה ברשם החברות ובמרשם השותפות ברשם השותפויות וברשם המשכונות של השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראליים והכל לפי העניין.

3.2.5. כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ורישום של השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים והשעבוד המפורט בסעיף 2.2.5 לנספח זה לעיל, אשר אוזכרו בסעיף זה לעיל או יצורפו לחוות הדעת שלהלן, לרבות העתק הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות והעתק הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC, מסמכי הבטוחות לו ומסמכים נלווים והכל לשביעות רצון הנאמן.

3.2.6. החברה תעביר לנאמן תעודת רישום מקורית בקשר עם השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים מיד לכשתתקבל מרשם החברות ו/או מרשם המשכנות ו/או מרשם השותפיות.

3.2.7. חוות דעת מעורך הדין ישראלי חיצוני, המופנות לנאמן, כי השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים, כולן ללא יוצא מהכלל, כאמור בסעיף 3.2 זה, הינם חוקיים ונרשמו באופן חוקי, השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראליים תקפים וכן כי השעבודים על הנכסים המשועבדים הישראלים ניתנים לאכיפה ומימוש בהתאם לדין. מובהר, כי חוות הדעת תכלול הסתמכות וחריגים מקובלים בחוות דעת מסוג זה. בחוות הדעת יציינו באופן מפורש את דבר הסתמכות הנאמן.

המסמכים המפורטים בסעיפים 3.2-3.1 ייקראו להלן ביחד: "**מסמכי שחרור תמורת ההנפקה**" ו-"**התנאים לשחרור תמורת ההנפקה**", לפי העניין.

מובהר בזאת, כי לאחר פירעון התשלום האחרון בגין הקרן והריבית (לרבות ריבית הפיגורים אם וככל שתצטבר) בגין אגרות החוב (סדרה ו') ובכפוף לפירעון המלא וכן סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן, חיוביו

והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים הנוצרים על פי שטר הנאמנות וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים, ככל שיהיה צורך בכך ובכפוף ליעוץ משפטי שיקבל, על כל מסמך שיידרש על מנת להעביר ו/או להמחות את השעבודים לגורם אחר לפי הנחיות החברה וזאת מבלי שתהיה לנאמן אחריות כלשהי ביחס לתוקף השעבודים הנ"ל שהועברו ו/או הומחו ו/או בוטלו.

מובהר, כי הנאמן יפעל על פי ייעוץ משפטי שיקבל כאמור (על חשבון החברה והתאגידים בשליטה) ולחברה, לוקה, לתאגידים בשליטה ולכל מי מטעמן לא תהיינה טענות כלשהן כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במידה ופעל הנאמן כאמור אף אם בהתאם לייעוץ כאמור יתנה הנאמן את חתימתו בתנאים.

החברה מתחייבת כי תגרום לכך שייחתם כל מסמך שיידרש לשם יצירתם, רישומם, אכיפתם ומימושם של השעבודים.

במועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), החברה, באמצעות נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תעביר לנאמן אישור לשביעות רצונו לפיו ההתחייבויות בהתאם להוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה ו') נפרעו באופן מלא וסופי.

4. **<u>העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות</u>**

4.1. עם קבלת אישור רכז ההנפקה על קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה (בחשבון המיוחד כהגדרתו בדוח הצעת המדף), תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד, ככל שתהיה, תועבר על- ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות ותיקרא להלן: "**תמורת ההנפקה נטו**".

4.2. יובהר כי כל עוד לא יושלם שעבוד חשבון הנאמנות, כמפורט בסעיף 2.2.5 לעיל, וזאת בהתאם לאמור בסעיף זה להלן, לא יעביר רכז ההנפקה את תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות. השעבוד נשוא חשבון הנאמנות ייחשב כ-"הושלם" לאחר שהומצאו לשביעות רצון הנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיפים 3.2.1 עד 3.2.7. למען הסר ספק, המצאת תעודת רישום שעבוד מקורית כאמור לא תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה מרכז ההנפקה לחשבון הנאמנות, ובלבד שהתקבלו כל אסמכתאות השעבוד שפורטו בס"ק 3.2.1 עד 3.2.7 לעיל ביחס לחשבון הנאמנות .

4.3. לצורך רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר <u>בלבד</u>, החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה בחשבון המיוחד כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה.

4.4. עם קבלת מסמכי שחרור תמורת ההנפקה והתקיימות התנאים לשחרור תמורת ההנפקה תועבר תמורת ההנפקה המוחזקת בחשבון הנאמנות על ידי הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בסדר המפורט להלן: (א) ראשית, סכום החוב לשחרור השעבודים הראשונים לצורך הסרת השעבודים הראשונים ובהתאם למפורט במכתבי הכוונות, ובלבד שטרם העברת סכום החוב לשחרור השעבודים הראשונים, החברה והשותפות ימציאו לנאמן את המסמכים לצורך ליצירה ורישום של השעבודים בהתאם לסעיף 3 לנספח זה ואת מכתבי הכוונות חתומים על ידי

הבנק הישראלי אליו יצורפו נוסח המסמכים הרלוונטיים החתומים לצורך הסרת השעבודים הראשונים, וכן, החברה והשותפות יגישו לרשם החברות, הרשם השותפויות ורשם המשכונות את מסמכי רישום השעבודים על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC (בהתאמה) כאמור בסעיף 3.2 לנספח זה (ככל שלא נרשמו קודם לכן); ו- (ב) יתרת תמורת ההנפקה (ככל שקיימת) תועבר לידי החברה וזאת לאחר פירעון החוב לשחרור השעבודים הראשונים וקבלת המסמכים הרלוונטיים החתומים לצורך הסרת השעבודים הראשונים.

4.5. החברה מתחייבת כי התנאים לשחרור תמורת ההנפקה והעברה לנאמן של מלוא מסמכי שחרור תמורת ההנפקה (לרבות יצירת השעבודים, רישומם וכו') יתקיימו בתוך תקופה של מאה ושמונים (180) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'). אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (תקופת 180 הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור, ככל שתאושר, תכונה: "**תקופת הביניים**").

4.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל עוד לא התקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה ולא הועברו לנאמן מלוא מסמכי שחרור תמורת ההנפקה, תהיה תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות, מיועדת להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') בהתאם לשטר הנאמנות ותישאר מופקדת בחשבון הנאמנות.

4.7. ככל שלא יתקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה והעברה לנאמן של מלוא מסמכי שחרור תמורת ההנפקה וזאת בתוך תקופה מקסימלית של 360 ימים או עד מועד מוקדם יותר שייקבע על ידי החברה ("**המועד האחרון**"), הנאמן ישיב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את הכספים מתוך חשבון הנאמנות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כפי שנקבעה בשטר הנאמנות וזאת ביחס לתקופה החל ממועד שבו תמורת ההנפקה עברה לחשבון הנאמנות ועד למועד האחרון.

5. **<u>מכירה של הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם</u>**

5.1. החברה והתאגידים בשליטה ולוקה יהיו רשאים, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, לפעול למכירה לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, בין במישרין ובין באמצעות מכירת התאגידים בשליטה ("**מכירת הנכס המשועבד**"), ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לכך, וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

(א) מכירת הנכס המשועבד תיעשה ביחס לכל הזכויות בנכס הרלוונטי. מכירה כאמור באמצעות מכירת זכויות בתאגידים בשליטה, תיעשה ביחס למלוא ההחזקות בתאגידים בשליטה.

(ב) בעת ביצוע מכירת הנכס המשועבד, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או למימוש השעבודים, בהתאם לסעיף 7.1 לשטר הנאמנות ולא תקום או תהיה קיימת כזו בעקבות או סמוך לאחר ביצוע המכירה. החברה

תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בס"ק זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) תמורת המכירה נטו (היינו תמורת המכירה כאמור, בניכוי מיסים והוצאות ישירות החלות על החברה או על התאגיד בשליטה הרלוונטי או לוקה, בגין מכירת הנכס המשועבד - ניכויים אשר יבוצעו קודם להעברת הכספים לנאמן, להלן: "**תמורת המכירה**"), תופקד ישירות בחשבון הנאמנות עד גובה יתרת האג"ח הבלתי מסולק בהתאם לסעיף 6.2 (ג) לשטר הנאמנות או יקבע מנגנון נאמנות דומה, לשביעות רצון הנאמן, אשר יבטיח את קבלת תמורת המכירה בחשבון הנאמנות סימולטנית להעברת הנכס המשועבד לרוכש.

החברה, לוקה וכן כל תאגיד בשליטה רלוונטי מתחייבים לדאוג לכך כי כל הסכם מכר של נכסים משועבדים יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה תמורת המכירה כהגדרתה לעיל ועד יתרת קרן האג"ח הבלתי מסולק בהתאם לסעיף 6.2 (ג) לשטר הנאמנות, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות או תועבר באמצעות מנגנון נאמנות דומה כאמור לעיל, והחברה, לוקה וכן כל תאגיד בשליטה רלוונטי יאכפו ביצוע הוראה זו.

(ד) החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי החברה באמצעות נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר וכי החברה עומדת ב- LTV, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות מתוך תמורת המכירה, , ככל שיוותר, ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה על פי הוראותיה.

5.2. בכפוף להתקיימות מלוא התנאים שבסעיף 5.1 לעיל, לשביעת רצון הנאמן, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור סבירים שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות, בנוסח שיהיה מקובל עליו, לפיו הוא יסכים לסילוק ו/או הסרת השעבודים הרשומים לטובתו כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת המכירה, עד יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') הבלתי מסולק בהתאם לסעיף 6.2. (ג) לשטר הנאמנות, לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.1 לעיל.

5.3. מובהר, כי החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות פירותיהם, אשר יתקבלו ממכירת הנכס המשועבד (לרבות, על דרך של הקצאת ני"ע ביחס לתאגיד משועבד), לצורך פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ו'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם מלא, לפי שיקול דעת החברה.

יובהר כי על פדיון מוקדם מלא כאמור, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות. הסכומים שידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא ישולמו ישירות מתוך חשבון הנאמנות על- ידי הנאמן לחברה לרישומים והחברה תשלים כל סכום שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא בהתאם לדרישת הנאמן. מובהר כי במקרה של פירעון מוקדם מלא, כל הסכומים שיוותרו

לאחר הפירעון המוקדם המלא כאמור בסעיף 5.1 לעיל בחשבון הנאמנות יושבו לחברה על ידי הנאמן.

6. **<u>הוספה של נכסים משועבדים</u>**

6.1. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להוסיף כל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם ("**הנכס המותר**" או "**הנכסים המותרים**"), לרבות לצורך עמידה ביחס Loan to Value אשר לא יעלה על 60% כאמור בסעיף 9 לנספח זה. וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הקיימים באותה עת.

<u>להלן רשימת הנכסים המותרים</u>:

(1) פיקדון כספי שיופקד בחשבון הנאמנות, לרבות כתוצאה ממכירה של נכס משועבד כמפורט בסעיף 5 לעיל ("**הפיקדון הכספי**") ו/או;

(2) ערבות בנקאית אוטונומית לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), שתופקד בידי הנאמן, מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדורג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו, בלתי הדירה, בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') ובמידה ולא ניתן יהיה להנפיק ערבות בנקאית עד 30 יום לאחר הפירעון הסופי כאמור, תנפיק החברה ערבות בנקאית לתקופה קצרה יותר, והחברה מתחייבת להאריך את הערבות הבנקאית מפעם לפעם וזאת עד 7 ימי עסקים טרם פקיעת הערבות הבנקאית ועד 30 יום לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') ("**הערבות הבנקאית**"); ו/או

(3) ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ("**ניירות הערך הממשלתיים**").

6.2. <u>התנאים להוספה של נכסים מותרים (תנאים במצטברים)</u>:

(1) החברה תמסור לנאמן מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות השעבודים כמפורט בנספח זה. .

(2) עם הפקדת הנכס המותר (הכל בהתאם להוראות סעיפים 2, 3 ו-6 לנספח זה) בחשבון הנאמנות המשועבד לנאמן. מובהר, כי ביחס לערבות הבנקאית אשר לא ניתן לשעבדו ו/או להפקידו בחשבון הנאמנות הרי הנאמן יירשם כמוטב לערבות הבנקאית כאמור ותופקד בידי הנאמן.

6.3. דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין השעבודים על הנכסים המשועבדים, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות.

6.4. הנאמן יהא חייב לחתום, ככל שיידרש לכך, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור סבירים לשביעות רצונו ובהתאם לייעוץ מטעם עו"ד שמונה עבורו ושיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההוספה, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי

השעבוד של הנכס המותר בהתאם להוראות נספח זה, להנחת דעתו ולשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 6.2 לעיל, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בהתאם לייעוץ משפטי שיקבל מטעם עו"ד שמונה עבורו. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר.

6.5. כל הדרוש לשם ביצוע הוספת שעבודים וסילוק שעבודים, לרבות מימון ייצוג משפטי בכל טריטוריה לנאמן, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

6.6. שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור יפקעו מאליהם לאחר שנפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') והתקיימו במלואן כל התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך הדרוש באופן סביר ולשביעות רצונו, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור וזאת בתוך 7 ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת החברה באמצעות נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה ו') נפרעו במלואן.

6.7. במקרה שבו במועד הבדיקה (כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן) תעמוד החברה ביחס Loan To Value אשר לא יעלה על 60% וכן לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או למימוש השעבודים, בהתאם לסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, אזי החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראות שחרור בקשר עם פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים ככל שהועמדו כשעבוד לטובת הנאמן ו/או איזה מהנכסים המשועבדים (ככל שיהיו מספר נכסים משועבדים), באופן אשר יביא (לאחר השחרור האמור) את יחס ה-Loan To Value ללא יותר מ-60% והנאמן יפעל בהתאם לבקשת החברה כאמור. לעניין זה יחולו הוראות תתי סעיפים 6 לעיל, לפי העניין ובשינויים המחויבים.

6.8. במקרה שבו במועד הבדיקה (כהגדרתו בסעיף 9 להלן) ו/או כל מועד קודם אחר בו נבדקת עמידת החברה ב- Loan To Value, לא תעמוד החברה ביחס Loan To Value, מובהר כי אין מניעה שהחברה תפעל לפי שיקול דעתה אחד ו/או יותר מהדרכים הבאות על מנת בפועל לעמוד בתנאי ה-LTV: (א) לבצע מכירה מלאה של נכסים משועבדים, ובלבד שכל מכירה של נכס משועבד (לרבות באמצעות מכירת מניות של תאגיד בשליטה) תיעשה ביחס לכל הזכויות בנכס הרלוונטי; (ב) לבצע פדיון מוקדם של האג"ח חלקי או מלא; (ג) הפקדת הנכס המותר בידי הנאמן כאמור בסעיף 6.1 (1) עד (3) לנספח זה.

7. **<u>תיקון השעבודים במקרה של הרחבת הסדרה</u>**

7.1. מובהר כי במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), תבוצע כל פעולה נדרשת, בהתאם להוראות עוה"ד הזר ו/או הישראלי לפי העניין, לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או עדכון של מסמכי הבטוחות (ככל שיידרש בהתאם לדין) בגין הרחבת הסדרה באגרות החוב (סדרה ו') הנוספות, כך שיבטיחו גם את מלוא התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות (בסעיף זה: "**תיקון השעבודים**"),

לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם ובכפוף להוראות סעיפים 2.4 ו-2.5 לשטר הנאמנות.

תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות (קרי, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד), תועבר על- ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות ו/או ישירות לידי החברה (לפי העניין) בכפוף לאישור הנאמן לשביעות רצונו בהתאם לחוות הדעת של עורך הדין הזר ביחס לדין ההולנדי, חו"ד תינתן על-ידי עוה"ד הזר מטעם הנאמן) ועורך הדין הישראלי, ככל שתידרשנה והכל בכפוף ובהתאם לסיפא סעיף 2 לנספח זה ביחס לפעולות הנדרשות (ככל שיידרשו) בקשר עם הרחבת סדרה.

8. **<u>הסרת ו/או המחאת השעבודים</u>**

8.1. לאחר קיום מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות פירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ו') (קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול) ולרבות פירעון כל סכום הנדרש לפי תנאי שטר הנאמנות, או במסגרת פדיון מוקדם מלא כמתואר כאמור בסעיף 5 לעיל, הנאמן ייתן לחברה, לתאגידים שבשליטה ולוקה את הסכמתו להסיר ו/או להמחות את כל השעבודים שיהיו תקפים באותו מועד. החברה תמסור לנאמן אישור חתום של נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אודות הפירעון כאמור לעיל, בצירוף תחשיב רלבנטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

8.2. מובהר, כי במקרה של הסרת ו/או המחאת השעבודים, הנאמן יפעל על פי ייעוץ משפטי שיקבל כאמור (על חשבון החברה, לוקה והתאגידים בשליטה).

8.3. הסרת ו/או המחאת השעבודים בפועל תבוצע על ידי החברה ו/או מי מבין ו/או כל התאגידים בשליטה ו/או לוקה .

9. **<u>שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים ויחס הלוואה לבטוחה</u>**

<u>במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר הנאמנות ו/או לנספח זה, יחולו הכללים הבאים</u>:

9.1. לעניין סעיפים 6.7, 6.8 וכן סעיף 9 זה: "**מועד הבדיקה**", משמע:

(1) לעניין מכירה, הוספה של נכס משועבד או הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור בשטר הנאמנות - במועד האמור בסעיף קטן (2) להלן.

(2) לעניין עמידה בהתחייבויות שטר הנאמנות שבסעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות – מועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים של החברה (וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור) ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/חצי שנתיים/השנתיים (לפי העניין) שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. הבדיקה תערך במועד פרסום כל דוח כספי רבעוני/ חצי שנתי /שנתי.

9.2. השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים משועבדים, אם וככל ישועבדו כנכסים מותרים, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של ערבויות בנקאיות יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותן ערבויות בנקאיות, לרבות פירות שנצברו בגינן, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה הרלוונטי;

השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה.

9.3. השווי הבטוחתי של מלון לוטסיה יקבע על פי הערכת שווי של מלון לוטסיה כאמור, ובלבד שהערכת שווי תהיה בהתאם לשמאות האחרונה ביחס למלון לוטסיה שפרסמה החברה ושימשה לצרכי הדוחות הכספיים של החברה אליה צורפה השמאות האחרונה ביחס למלון לוטסיה כאמור.

9.4. <u>יחס הלוואה לבטוחה (**Loan To Value**)</u>

בנספח זה "**Loan To Value**": שווה ל- (A-B)/C אשר הינו לכל היותר 60%, בהתאם להגדרת המונחים להלן.

"**A**", משמעו בסעיף זה: (א) יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית (לרבות כל תוספת ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול) שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו')) וכן בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו עד לדוחות הכספיים האחרונים ששימשו במועד הבדיקה; וכן (ב) האשראי הפיננסי הנוסף כמוגדר בסעיף 10.1.11 לנספח זה להלן.

"**B**", משמעו בסעיף זה: הסכום המצטבר של השווי מי מבין ו/או כל הנכסים המותרים המפורטים בסעיף 6 לנספח זה , אם וככל שיהיו משועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד הבדיקה.

"**C**", משמעו בסעיף זה: סך מאה אחוז משווי של מלון לוטסיה, אשר בבעלות L Hotel SNC (מובהר, כי במקרה שיהיה שינוי בהחזקות במלון לוטסיה החישוב יבוצע על פי מאה אחוז משווי מלון לוטסיה ובהתאם לכך, שילוב של שותף בהחזקות מלון לוטסיה מחייב גם את שעבוד החזקותיו במלון לוטסיה בהתאם לשטר הנאמנות ונספח זה) .

<u>הוראות נוספות</u>:

(א) הבהרה להגדרת המונח "**C**": מובהר כי נכלל מאה אחוז משווי הזכויות במלון לוטסיה בהתאם להערכת שווי שנערכה למלון לוטסיה שנערכה בהתאם להוראות סעיף 9.3 לנספח זה לעיל וזאת בכפוף לשעבוד החזקות השותף במלון לוטסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ככל שיהיה שותף כאמור.

(ב) שער החליפין שקל/אירו בהתאם לשער היציג של בנק ישראל שיילקח בחשבון לצורך תרגום שווי מלון לוטסיה לשקל, יהא השער במועד הרלוונטי לבדיקת השווי בדוחות הכספיים הרלוונטיים.

(ג) שינוי בשל החליפין שמשפיע על יחס ה-"Loan To Value": (א) במקרה שבו יחס ה-"Loan To Value" יעלה מעל ל-60% בשל שינוי בשער החליפין כאמור לעיל, כי אז לכל דבר ועניין הדבר יחשב שה-"Loan To Value" לא עלה על 60% למעט כאמור במקרה המובא בס"ק להלן; (ב) במקרה שבו היחס Loan To Value יעלה מעל ל- 60% במשך תקופה רצופה העולה על שני רבעונים

רצופים בשל שינוי בשער החליפין אזי הדבר יחשב שה-Loan To Value״״ כן עלה על 60%..

(ד) למען הסר ספק: (א) להוראות החלות במקרה שה-Loan To Value יעלה מעל ל-60% (עד וכולל 75%) - ראו סעיף 2.5 לשטר הנאמנות וכן, סעיף 6 לנספח זה לעיל; (ב) להוראות החלות במקרה שה-Loan To Value יעלה מעל ל-75% ועד בכלל - ראו סעיפים 5א5 ו-7.1.32 לשטר הנאמנות.

למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות. החברה מתחייבת לבצע הערכות שווי למלון לוטסיה לפחות אחת לשנה בתום כל שנה ובאמצעות שמאי חיצוני, והכל בהתאם לכללים ולרגולציה החלה על החברה מכוח חוק ני״ע ותקנותיו. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה, ברבעונים שבהם לא תבוצע הערכת שווי למלון לוטסיה בהתאם לדין, יחושב השווי הבטוחתי של מלון לוטסיה לפי השמאות האחרונה.

10. **<u>הוראות כלליות, הצהרות והתחייבויות בקשר עם השעבודים ו/או הנכסים המשועבדים</u>**

10.1. אלא אם נקבע אחרת מפורשות בנספח זה ו/או בשטר הנאמנות, החברה, אינימור, השותפות ולוקה מצהירות ומתחייבות, כל אחד בעניינם, באופן רציף עד לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') כדלקמן:

10.1.1. מלוא המניות ב-L Hotel Holding BV הינן בבעלות מלאה ובלעדית של Locka.

10.1.2. מלוא המניות ב-L Hotel Holding BV משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

10.1.3. מלוא יחידות השותפות המוגבלת המשועבדות הינן בבעלות המלאה והבלעדית של החברה (במישרין ובעקיפין באמצעות אינימור).

10.1.4. לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקותיהם על מנת שכל אחת מהן תחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות ו/או נספח זה.

10.1.5. מסמכי ההתאגדות של כל אחת מהן, או כל הסכם אחר שמי מבניהם צד לו, אינם סותרים את הוראות שטר הנאמנות וכן את מסמכי הבטוחות וכן לא יסתרו בעתיד כל הוראה מהוראות שטר הנאמנות ו/או מסמכי הבטוחות.

10.1.6. החברה ו/או לוקה ו/או השותפות ו/או אינימור לא ישנו את מסמכי ההתאגדות שלהם או כל הסכם אחר בו הם מתקשרים, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על מי מבין הנכסים המשועבדים הרלוונטיים אליהן, עבירותם או מימושם ו/או תוקף ו/או מימוש השעבודים עליהם הנוצרים על-פי שטר הנאמנות.

10.1.7. בכפוף להוראות שטר הנאמנות ונספח זה, להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בשותפות המוגבלת, לרבות להימנע מהקצאת זכויות נוספות בשותפות המוגבלת לכל אדם (כולל החברה) ובכלל זה לא להקנות לכל אדם זכות כלשהי כלפי הנכסים המשועבדים של השותפות המוגבלת וזאת כל עוד לא נפרעו כל הסכומים המובטחים ולא מולאו כל התחייבויות החברה

בגינם, שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ללא קבלת אישור חתום מראש ע"י הנאמן לאחר שהתקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בנושא בהחלטה מיוחדת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות)

10.1.8. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.1.7 לעיל, במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ו') התאגידים בשליטה מתחייבים לא לשעבד ו/או להקצות ניירות ערך (לרבות, גיוס אג"ח) וככל שתוקצנה להם זכויות כלשהן בניירות הערך של התאגידים בשליטה ההקצאה הנוספת תבוצע בכפוף לכך כי אותן ניירות ערך מוקצים ישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות ונספח זה וייכללו לכל דבר ועניין כחלק מהשעבודים. למעט כקבוע בסעיף 10.1.10 להלן.

10.1.9. החברה מבהירה ומצהירה כי במקרה שתיווצר עילה לפירעון מיידי בהתאם לשטר הנאמנות (לרבות נספח זה),

(1) תיווצר מאליה עילה לפירעון מיידי גם בהסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות, וכן -

(2) לא תיווצר מאליה עילה לפירעון מיידי בהסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC (יכונה בס"ק זה: "הסכם השותפות") (עילה לפירעון מיידי בהסכם השותפות תהיה במקרה של כשל בתשלום ו/או כקבוע בהסכם השותפות), וכן -

(3) לא תהיה לנאמן כל מניעה במקרה האמור, לרבות במקרה שלא תיווצר עילה לפירעון מיידי בהסכם השותפות, לממש כל אחד מבין השעבודים האחרים המצוינים בסעיף 2 לרבות, מימוש שעבוד מניות L Hotel Holding BV.

10.1.10. למען הסר ספק ועל אף כל האמור בשטר ו/או בנספח זה, כל עוד לא נוצרה עילה לפירעון מיידי בהתאם לשטר, לא תהיה על החברה והתאגידים בשליטה ובכלל, כל מניעה ו/או הגבלה על פעילות במהלך העסקים הרגיל, לרבות לא מכוח השעבודים ו/או הביטחונות נשוא נספח זה ולא בכלל, וכן לא תחול כל מניעה או מגבלה על L Hotel SNC ו/או כל תאגיד בקבוצה, לרבות לביצוע תשלומים, תשלום חובות, ביצוע התקשרויות, פירעון הלוואות לרבות הלוואות בעלים ו/או גופים קשורים ו/או העברת כספים ו/או ביצוע תשלומים ו/או ביצוע חלוקות כלשהן לרבות לחברה ו/או לחברות בקבוצה ו/או לכל צד. כמו-כן, אין כל מניעה או מגבלה להתקשרות עם חב' ניהול חיצונית בהסכם ארוך טווח לניהול מלון לוטסיה, ובלבד שלא תהיה פגיעה במחזיקי אג"ח ט' ובהתאם שלא תהיה פגיעה בשווי המלון בהתאם להערכת השווי האחרונה שהחברה דיווחה למועד הרלבנטי. מובהר כי אין באמור בסעיף 2 לנספח זה לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1.10 זה.

10.1.11. אלרוב מתחייבת, לרבות לגרום לכך, כי: (א) L Hotel Holding SAS לא תיטול אשראי פיננסי ו/או לא תעמיד ערבות לצד ג', והכל למעט ביחס

לגופים בקבוצת החברה. הפרת סעיף זה תהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות;

וכן (ב) SNC לא תיטול אשראי בנקאי בסכום העולה במצטבר ובכל נקודת זמן על סך של 20 מיליון אירו ("**האשראי הפיננסי הנוסף**") למעט לצורך פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ביצוע החלפת השעבודים ו/או לצורך הרחבת סדרה והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות. מובהר, כי ככל שינוצל האשראי הנוסף או חלק ממנו אזי הסכום האמור מתוך האשראי הנוסף יתווסף ליתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') כאמור ב- "A" כמוגדר בסעיף 9.4 לנספח זה לעיל. על אף האמור, מובהר כי הסך של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') כאמור בהגדרת "A" בסעיף 9.4 לנספח זה לעיל, יהיו קודמים בדרגת הנשייה לאשראי הפיננסי הנוסף, ככל שינוצל; (ג) במקרה בו גופים מקבוצת החברה יעמידו הלוואות, ככל שיועמדו, ל- L Hotel Holding SAS ו/או SNC, אזי תיכלל תניה, לרבות בהסכמי הלוואה שיחתמו, כי במקרה שתחול עילה לפירעון מיידי מכוח שטר זה וכל עוד העילה עומדת על כנה, ההלוואות שיועמדו בהתאם לס"ק זה, ככל שיועמדו כאמור, תהיינה נחותות מהלוואה נשוא שטר זה, באופן שקודם לפירעונן יידרש פירעון מלוא של ההלוואה נשוא שטר זה.

יובהר כי המגבלה ס"ק 10.1.11 זה חלה רק ביחס לאשראי פיננסי נוסף (אשראי בנקאי), ואין כל מגבלה ו/או תחולה ביחס לכל התחייבות לרבות תשלומים בשוטף, חוב אשראי ו/או תשלום אחר ו/או הון חוזר ו/או כל הקשור לתפעול מלון לוטסיה ו/או SNC ו/או כל פעולה הקשורה והתקשרות במהלך העסקים הרגיל או השוטף של SNC וכו' פעילותה היחידה של השותפות המוגבלת הינה לצורך מימון L HOTEL SNC באמצעות גיוס החוב נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') ו/או בהתאם לשטר נאמנות זה ופעילותה זו תישאר פעילותה היחידה של השותפות המוגבלת עד תום תקופת אגרות החוב (סדרה ו').

10.1.12. למעט כקבוע במפורש בשטר הנאמנות ו/או בהתאם לנספח זה, לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים עמם או כל חלק מהם, לפי העניין, לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא וכן לא להעניק כל זכות שהיא במי התאגידים בשליטה.

10.1.13. למעט כקבוע במפורש בשטר הנאמנות ו/או בהתאם לנספח זה, לא למשכן ולא לשעבד את הזכויות בתאגידים בשליטה או כל חלק מהן לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

10.1.14. השותפות לא תשעבד את רכושה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות, כולן או מקצתן, בשעבוד שוטף כללי ו/או בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכס/ים ספציפי/ים), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לכך בהחלטה מיוחדת.

10.1.15. החברה ולוקה יגרמו לכך שהשותפות ו- L Hotel Holding BV לא ישעבדו את רכושן וזכויותיהן, כולן או מקצתן, בשעבוד שוטף כללי ו/או בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכס/ים ספציפי/ים), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לכך בהחלטה מיוחדת.

10.1.16. כל עוד הנכסים המשועבדים לנאמן ו/או הנכסים המשועבדים לחברה (לפי העניין) משועבדים, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכסים המשועבדים לנאמן ו/או הנכסים המשועבדים לחברה או כל חלק מהם ו/או אילו מבין הזכויות בתאגידים בשליטה הרלוונטיות המשועבדות לנאמן, ככל שמשועבדות לנאמן, והכל בהתאם לנספח זה, לפי העניין, או כל זכות הנובעת מהם בין במישרין ובין בעקיפין אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ונספח זה.

10.1.17. לעשות על חשבונם על מנת שכוחם של השעבודים הרלוונטיים על-פי נספח זה ועל הזכויות בתאגידים בשליטה המשועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים -של החברה ו/או השותפות ו/או לוקה ו/או של תאגידים בשליטה ויגבר על זכויותיהן בכל הנוגע לשעבודים.

10.1.18. לחברה קיימת שליטה בתאגידים Locka, L Hotel Holding BV, L Hotel Holding SAS, L Hotel SNC, אינימור והשותפות המוגבלת, והכל בשרשור, כמפורט בתרשים ההחזקה של החברה המצ"ב כנספח ד' לנספח זה.

10.1.19. במועד ההתקשרות בשטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של מי מבין החברה ו/או אינימור ו/או השותפות ו/או לוקה לביצוע כל התחייבויותיהם על-פיו ו/או לחתימת מי מבניהן על שטר הנאמנות, וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת השעבודים הרלוונטיים אליהן הרלוונטיות אליהן המפורטים בסעיף 2 לנספח זה ועל התחייבויותיהם של מי מבניהן על פיהם, וכי חתימתם ו/או התקשרותן על שטר הנאמנות (לפי העניין) אינו מהווה הפרה של התחייבות כלשהי של מי מבניהן שנטלו על עצמם, וכי במוסדות המוסמכים של כל אחד מהתאגידים האמורים קיבלו החלטה כדין בדבר יצירת השעבודים (לפי העניין) וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת ו/או רישום השעבודים בהתאם למתואר בשטר זה מכל גורם שהוא למעט בנוגע לשעבודים הראשוניים ולקבלת הסכמת הבנק הישראלי כמפורט בסעיפים 10.1.35 ו- 10.1.36 לנספח זה והשעבוד הרשום בנסח של אינימור אשר אינו פוגע בהתחייבות אינימור בהתאם לשטר הנאמנות ו/או נספח זה לרבות, כאמור בסעיף 10.1.19 זה. הן מתחייבות בזאת להודיע מיידית לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי האמור בס"ק זה.

10.1.20. בכפוף לאמור בסעיף 2 לנספח זה לעיל בדבר השעבודים הנוצרים על פי שטר זה ולמעט ובכפוף לאמור בסעיפים 10.1.35 ו- 10.1.36 לנספח זה, זכויות החברה ו/או לוקה ו/או איניימור ו/או השותפות בנכסים המשועבדים הרלוונטיים נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, בין מעשה ובין במחדל, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על העברת הבעלות בהם או על שעבודם ו/או מימושם ו/או העברת הבעלות בהם בעת מימוש.

10.1.21. במועד החתימה על שטר הנאמנות, החברה ו/או איניימור ו/או השותפות ו/או לוקה אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהם) ולא ידוע לחברה ו/או לאנימור ו/או לשותפות ו/או ללוקה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ו/או מינוי בעל תפקיד על ידי בית משפט כאמור, והחברה ו/או איניימור ו/או השותפות ו/או לוקה לא קיבלו החלטת פירוק.

10.1.22. לא ידוע לחברה ו/או לאיניימור ו/או לשותפות ו/או ללוקה על כל הליך פלילי או מינהלי המתנהל על ידי רשות שלטונית או מנהלית כנגד מי מהן.

10.1.23. החברה ו/או איניימור ו/או השותפות ו/או לוקה לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיהם בנכסים המשועבדים (כל אחד ביחס לנכס המשועבד לגביו). החברה ו/או איניימור ו/או השותפות ו/או לוקה מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה מיד כשיודע לה הדבר ולטפל בתביעות כאמור מידית.

10.1.24. לא ידוע לחברה ו/או לאיניימור ו/או לשותפות ו/או ללוקה על כל פגם בשעבודים, וכי אם יתגלה פגם בשעבודים, יודיעו על כך מיידית בכתב לנאמן והן תפעלנה לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע להן על פגם כאמור.

10.1.25. לא נתקבלו אצל החברה ו/או איניימור ו/או השותפות ו/או לוקה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באילו מהנכסים המשועבדים הרלוונטיים אליהן.

10.1.26. בכפוף להוראות שטר הנאמנות ונספח זה, ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') אשר יתקבל בהחלטה מיוחדת, החברה ו/או איניימור ו/או השותפות, ו/או לוקה לפי העניין, לא ימשכנו, ישעבדו, יעבירו, ימכרו או ימחו את הנכסים המשועבדים (כל אחת ביחס לנכס המשועבד לגביה) או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא, ולא ינקטו בהליכים כלשהם (לרבות שינוי במסמכי ההתאגדות שלה), שיש בהם פגיעה ביכולתו של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לממש את השעבודים או לפגוע בתוקפם של השעבודים או ביכולת אכיפתן או מימושן ולמעט כאמור בסעיפים 5 ו-6 לנספח זה, והכל כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה ו') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן או הוסכם מנגנון אחר לשביעות רצון הנאמן אשר יבטיח

פירעון אגרות החוב (סדרה ו') ומילוי כל התחייבויות החברה בגינן (למעט כקבוע בסעיף 10.1.11 לנספח זה). מיד לאחר שיוודע על כך לחברה ו/או לאינימור ו/או לשותפות ו/או ללוקה, החברה תודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים המשועבדים, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה למינוי ו/או מינוי כל בעל תפקיד אחר על הנכסים המשועבדים ו/או על חלקן, (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהן). כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה ו/או לאינימור ו/או לשותפות ו/או ללוקה, הם יודיעו מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים או כל בעל תפקיד אחר כאמור (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהן) ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן ינקטו מיד על חשבונם בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים או המנהל המיוחד, לפי המקרה.

10.1.27. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ו') במחזור, החברה מתחייבת לגרום לכך כי מלון לוטסיה יהיה מבוטח בביטוחי רכוש כמקובל במדינה בה מצוי מלון לוטסיה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד בכל מקרה בו נודע לה על שינוי מהותי לרעה במהלך תקופת ביטוח ביחס להיקף הכיסוי הביטוחי בגין אחד מהביטוחים, או כי פקעה אחת מפוליסות הביטוח ללא חידושה או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת אחת מהפוליסות וסירובו לחדשה (ובמקומה לא נכנסה לתוקף פוליסה אחרת של חברת ביטוח אחרת בתנאים שאינם נחותים באופן מהותי מהפוליסה הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות) או על ביטולה באמצע תקופת ביטוח. החברה תעביר לנאמן את העתק הפוליסה שבתוקף וכן כל חידוש שלה עם קבלתה על ידה.

לעניין סעיף זה, "מהותי" – משמעו, חמישה אחוזים (5%) מכל סכום ביטוח.

10.1.28. החברה ו/או אינימור ו/או השותפות ו/או לוקה מתחייבות להחזיק ולשמור את השעבודים (ככל שרלוונטי) במצב טוב ותקין וכן, לשלם במועד את כל המיסים והאגרות המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים (כל אחת ביחס לנכס המשועבד לגביה), על ידי הממשלה ו/או הרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכותם לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, החברה ו/או אינימור ו/או השותפות ו/או לוקה מצהירות כי לא קיימים לחברה ו/או אינימור ו/או השותפות ו/או לוקה תשלומי מיסים או אגרות שאינם שנויים במחלוקת ו/או שאינם במהלך העסקים הרגיל (לרבות, אין הליכים של רשויות כנגד החברה ו/או אינימור ו/או השותפות ו/או לוקה) כנגד איזה מהנכסים המשועבדים כל אחת ביחס לנכס המשועבד לגביה) שמועד פירעונם חלף והם טרם שולמו.

10.1.29. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ו') במחזור, החברה, אינימור, השותפות, לוקה לא יקבלו החלטה על פירוק מרצון או החלטה דומה על פי הדין החל עליהם. מובהר כי אין באמור בשטר (ונספח זה) זה ו/או באמור לעיל, מזכות החברה לבצע רה-ארגון (למעט, בחברת SNC ובשותפות עצמן) שאינו פוגע בזכויות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ובכפוף לקבלת חוות דעת משפטית מעורך דין לטובת הנאמן ולשביעות רצונו לרבות, כי אין פגיעה בנכסים המשועבדים וככל שכך הנאמן ישתף פעולה ככל שיידרש וזאת על אף האמור בסעיפים 10.1.8 לנספח זה.

10.1.30. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ו') במחזור, השותפות המוגבלת לא תעסוק בכל פעילות שהיא למעט העברת מימון באמצעות גיוס אג"ח זה לפעילות L Hotel SNC.

10.1.31. החברה, אינימור, השותפות ולוקה מתחייבות במפורש ובאופן בלתי חוזר כי במידה ולגביהן יחולו עילות הפירעון המיידי המופיעות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, על תתי סעיפיו, היא תפעל על מנת לגרום לכך שנשוא העילה לפירעון מיידי תוסר לרבות כאמור בסעיפים 5 ו-6 לנספח זה וסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות, וזאת לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד העילה לפירעון מיידי או מהמועד האחרון הקבוע בעניינה, לפי המאוחר, וינתן בידה האפשרות לעמוד בכך.

10.1.32. כל עוד לא חל אירוע הפרה (כהגדרתו בסעיף 10.1.33 להלן), ובלבד שלא קיימת מניעה בהתאם למסמכי הבטוחות ושטר נאמנות זה לרבות, נספח זה, החברה ו/או כל אחד מהתאגידים בשליטה יהיו רשאים לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ("**הפעולות המותרות**").

10.1.33. **הכנסות הנכסים המשועבדים**

מוסכם כי, בכל הנוגע להכנסות הנכסים המשועבדים, כפי שיהיו מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהם או זכות שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגין מי מהם, ובכל הנוגע לנכס המשועבד, מובהר כי:

i) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם, על הנכסים המשועבדים לפי הוראות שטר הנאמנות;

ii) עד לקרות אירוע הפרה, לא תחול על החברה ותאגידים בשליטה כל מגבלה בקשר להכנסות מהנכסים המשועבדים (לרבות, חלוקות, דיבידנדים, החזר הוצאות, פירעון הלוואות לרבות הלוואות בעלים ו/או גופים קשורים תשלומים, החזר עלויות, דמי ניהול, תמורה בגין שירותים, תשלומי ריבית, נשיאה בהוצאות מימון וכו') , והם יהיו רשאים לקבלן לידיהם, להעבירן לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, ללא צורך בכל אישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו'). עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד הזכויות לקבלת הכנסות הנכסים המשועבדים

תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), התאגידים בשליטה לא יהיו רשאים למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהם בהכנסות מהנכסים המשועבדים לצד שלישי כלשהו ו/או לבצע כל פעולה שיהא בה כדי לפגוע בתוקף השעבודים ו/או ביכולת אכיפתם ו/או מימושם;

iii) החל מקרות אירוע הפרה, ישמשו ההכנסות מהנכסים המשועבדים לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור ולמילוי התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות.

"**אירוע הפרה**": המועד בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש השעבודים על פי הוראות שטר הנאמנות המוקדם שבהם.

10.1.34. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 5 ו-6 לנספח זה וסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות, ככל ולגבי החברה ו/או תאגיד בשליטה כלשהו (ככל שרלוונטי) יחולו עילות הפירעון המיידי המופיעות בסעיפים 7.1.2 עד (כולל) 7.1.9, 7.1.18 ו- 7.1.19 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים ("**האירועים המטרידים**"), מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

להודיע לנאמן, באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על קיומו של איזה מהאירועים המטרידים.

על החברה יהא לשעבד נכס מותר ו/או נכסים מותרים במקום או בנוסף לנכסים ששועבדו לגביו אירע האירוע המטריד והכל, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6 לעיל, כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, וזאת בתוך 45 ימי עסקים מהמועד בו נודע לה על האירועים המטרידים. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי או נוסף לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהיה באיזה אירוע מהאירועים המטרידים, כדי להוות עילה לפירעון מיידי.

מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף 10.1.34 זה כדי לעכב קיומה של עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש השעבודים בהתאם להוראות סעיף 7.1 לשטר הנאמנות אשר תקום במועד בו התקיים האירוע המטריד הרלוונטי ובכפוף לתקופות הריפוי כמוגדר בשטר הנאמנות.

10.1.35. השעבודים מדרגה שניה המפורטים בסעיפים 2.2.3 ו- 2.2.4 לנספח זה לעיל ורישומן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), תהיינה כפופות להסכמה של הבנק הישראלי, והכל כפי שיפורט במכתבי הכוונות שיימסרו לנאמן, כהגדרתו בסעיף 1 לנספח זה, וכן לכל המגבלות והתחייבויות החברה, השותפות והנאמן המפורטות להלן:

10.1.35.1. אין בשעבודים מדרגה שנייה כדי לפגוע באיזה מזכויות הבנק הישראלי מכוח השעבודים הראשונים שניתנו לבנק.

10.1.35.2. השעבודים מדרגה שניה יהיו נחותים לשעבודים הראשונים באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים הראשונים תשולם קודם לבנק הישראלי עד לפירעון המלא והסופי של החובות וההתחייבויות של החברה כלפי הבנק הישראלי כאמור..

10.1.35.3. כל עוד החוב לשחרור השעבודים הראשונים כלפי הבנק הישראלי לא נפרע במלואו ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על- פי השעבודים מדרגה שניה.

10.1.35.4. לא תהא לבנק הישראלי בגין השעבודים הראשונים או בעלי התפקיד כל אחריות שהיא לרבות בגין נזקים, ככל שייגרמו, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או למאן דהוא בגין שיהוי או הימנעות מקבלת החלטה על-ידי הבנק הישראלי ו/או בגין קבלת החלטה, לרבות החלטה שלא לאשר מימוש של השעבודים הראשונים. למען הסר ספק יובהר, כי לא יהיה בשעבודים מדרגה שנייה כדי לחייב את הבנק הישראלי בשום צורה שהיא לממש את השעבודים הראשונים.

10.1.35.5. כל עוד רשומים שעבודים מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הנאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים ליזום כל הליך של מימוש או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים הראשונים .

10.1.35.6. ככל ולא יפרע חוב שחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי עד למועד הקבוע במכתבי הכוונות, השעבודים בדרגה שניה ייחשבו כבטלים ומבוטלים והנאמן יפעל לגרום למחיקתן ממרשמי החברה והשותפות.

10.1.35.7. כל ההוראות בסעיף 10.1.35 (על תתי סעיפיו) לנספח זה לעיל: (א) גוברות על כל הוראה אחרת בנספח זה ו/או בשטר נאמנות זה או בכל מסמך אחר ויהיו בתוקף עד לפירעון סופי ומוחלט של החוב לשחרור השעבודים הראשונים; (ב) מהוות חוזה לטובת צד שלישי – שהבנק הישראלי רשאי להסתמך עליו; לא ניתן לתקנן ללא הסכמת הבנק הישראלי; (ג) הינן תנאי להסכמת הבנק הישראלי שהינו מוטב לשעבודים הראשונים ליצירת השעבודים מדרגה שניה.

10.1.36. בנוסף, בהתאם למכתבי הכוונות בין הנאמן לבין הבנק הישראלי, יאשר הנאמן מול הבנק הישראלי את התנאים הבאים:

(א) הנאמן יפעל בהתאם להוראות נספח זה ושטר הנאמנות לרבות, בנוגע להוראות יצירת ורישום השעבודים מדרגה שניה על זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC לטובת הנאמן, באופן המפורט נספח זה, ויעביר מתוך תמורת ההנפקה כאמור סכום החוב לשחרור השעבודים הראשונים לחשבון [____] בסניף [__] של בנק [__] מספר זה"ב [____].

(ב) הנאמן יתחייב כי כל עוד החוב לשחרור השעבודים הראשונים כלפי הבנק הישראלי לא נפרע במלואו ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על- פי השעבודים מדרגה שניה.

(ג) ככל ולא יפרע חוב שחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי עד למועד הקבוע במכתבי הכוונות, השעבודים בדרגה שניה ייחשבו כבטלים ומבוטלים והנאמן יפעל לגרום למחיקתן ממרשמי החברה וממרשמי השותפות.

(ד) בכל מצב שהוא, לא יתנגד הנאמן למימוש השעבודים הראשונים או כל חלק מהם ולא יפעל באופן אשר יעכב או יסכל את הליכי המימוש האמורים או כל זכות אחרת שיש או תהיה לבנק הישראלי נגד החברה.

(ה) השעבודים מדרגה שניה יבטיחו אך ורק את חובות והתחייבויות החברה והשותפות כלפיו מכח נספח זה ו/או שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה או הנובע מנספח זה ו/או משטר הנאמנות ולא יבטיח כל חוב אחר של החברה ו/או השותפות כלפיו או כלפי מי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

(ו) הנאמן יתחייב כי מסמכי השעבודים מדרגה שניה ייערכו בהתאמה לתנאים המפורטים בנספח זה, וכי עותק מכתבי הכוונות יצורפו לתנאים המיוחדים של השעבודים מדרגה שניה ויהוו חלק בלתי נפרד מהם. בכל מקרה של סתירה בין האמור במכתבי הכוונות לבין האמור בשטר הנאמנות ו/או נספח זה ו/או כל מסמך אחר בין הנאמן לבין החברה ו/או כל מסמך אחר בין השותפות לבין הנאמן - יגברו הוראות מכתבי הכוונות (כל אחד לשעבוד הרלוונטי).

(ז) הנאמן יאשר כי ידוע לו כי רק בהסתמך על מכתבי הכוונות ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בנספח זה בקשר עם השעבודים בדרגה שנייה על זכויות החברה מכח הסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ועל זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC, הסכים הבנק הישראלי לתת את ההסכמה לרישום השעבודים מדרגה שניה. הנאמן יתחייב ויצהיר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה הסותרים ו/או

הנוגדים ו/או המבקשים לבטל את התחייבויותיו כאמור לעיל או כל חלק מהן.

10.1.37. הנכסים המשועבדים הינם בשליטת החברה ו/או לוקה ו/או התאגידים בשליטה בהתאם למפורט בסעיף 2 לנספח זה לעיל.

10.1.38. SNC מצהירה בהסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC המצורפים כחלק מנספח הסכמי הבטוחות ומהווים חלק בלתי נפרד מהם כי SNC לא תהיה רשאית לשעבד (Negative Pledge) את מלון לוטסיה כל עוד קיים חוב לבעלי אגרות החוב (סדרה ו') וכן SNC מצהירה כי פעילותה היחידה של SNC לכל אורך חיי אגרות החוב תהיה החזקה ישירות במלון לוטסיה וכל הנדרש בקשר עם תפעולו.

10.2. הצהרות והתחייבות L Hotel Holding BV מצ"ב כ**נספח א'** לנספח זה ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

10.3. הצהרות והתחייבויות L Hotel Holding SAS ו-L Hotel SNC כמפורט בהסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC ובהסכם שעבוד המניות המצורפים כחלק מנספח הסכמי הבטוחות ומהווים חלק בלתי נפרד מהסכמי הבטוחות.

נספח א' - הצהרות L Hotel Holding BV

אלא אם נקבע אחרת מפורשות בנספח זה ו/או בשטר הנאמנות, L Hotel Holding BV מצהירה ומתחייבת, בעניינה בלבד, באופן רציף עד לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') כדלקמן:

1. מניה אחת ממניות חברת L Hotel SNC מוחזקת על ידי L Hotel Holding BV והינה משועבדת לטובת השותפות המוגבלת.
2. L Hotel Holding BV מצהירה כי אין לה כל פעילות עסקית למעט החזקתה בחברת L Hotel SNC (במישרין ובעקיפין) ופעילותה זו תישאר פעילותה היחידה של L Hotel Holding BV עד תום תקופת אגרות החוב (סדרה ו').
3. לעשות שימוש בכח הנובע מאחזקותיה על מנת לחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לדין בקשר עם שעבוד מניות חברת L Hotel SNC.
4. L Hotel Holding BV מתחייבת כי ככל שתוקצנה לה זכויות נוספות כלשהן על הנכסים המשועבדים הזרים הרלוונטיים אליה, היא תשעבד זכויות אלו בהתאם להוראות שטר נאמנות ונספח זה וייכללו לכל דבר ועניין כחלק מהנכסים המשועבדים ולמעט כקבוע בשטר הנאמנות ו/או נספח א זה (לרבות לעניין המסמכים שיידרשו בקשר עם שעבוד כאמור).
5. למעט כקבוע ב**נספח א** זה, לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים הזרים הרלוונטיים אליה או כל חלק מהם, לפי העניין, לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא וכן לא להעניק כל זכות שהיא בחברת L Hotel SNC.
6. L Hotel Holding BV לא תשעבד את הרכוש והזכויות, הקיימות והעתידיות ותגרום לכך שחברות בבעלותה (ככל שרלוונטי) לא ישעבדו את רכושן וזכויותיהן, כולן או מקצתן, בשעבוד שוטף כללי ו/או בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכס/ים ספציפי/ים), ללא קבלת הסכמה מראש של השותפות.
7. לעשות, על חשבונה כל שיהיה דרוש בנסיבות העניין, על מנת שכוחו של השעבוד הנוצר על מניות חברת L Hotel SNC המשועבדות לטובת השותפות יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של L Hotel Holding BV ויגבר על זכויותיהן בכל הנוגע לשעבוד האמור בלבד.
8. במועד החתימה על **נספח א'** זה אין כל מניעה על-פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות שלה לביצוע כל התחייבויותיה על-פי **נספח א'** זה ו/או לחתימתה על **נספח א'** זה, וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת שעבוד על מניותיה ו/או על מניות L Hotel SNC כמפורט בנספח 5.1 לשטר הנאמנות ועל התחייבויותיה, וכי חתימתה והתקשרותה אינה מהווה הפרה של התחייבות כלשהי שהיא נטלה על עצמה, וכי היא קיבלה החלטה כדין בדבר יצירת השעבודים (לפי העניין) וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת ו/או רישום השעבודים מכל גורם שהוא. היא מתחייבת בזאת להודיע מיידית לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי האמור בסעיף 8 ל**נספח א'** זה.
9. בכפוף לאמור ב**נספח א'** זה, זכויות L Hotel Holding BV בנכס המשועבד הרלוונטי אליה נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, בין

מעשה ובין במחדל, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על העברת הבעלות בה או על שעבודם ו/או מימושה ו/או העברת הבעלות בה בעת מימוש.

10. L Hotel Holding BV לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה בשעבוד מניות L Hotel SNC ו/או ביחס לשעבוד על מניותיה.

L Hotel Holding BV מתחייבת בזאת להודיע לשותפות ו/או לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 10 ל**נספח א'** זה לעיל מיד כשיודע לה הדבר ולטפל בתביעות כאמור מידית.

11. לא ידוע ל-L Hotel Holding BV על כל פגם בשעבוד של מניותיה ו/או מניות L Hotel SNC, וכי אם יתגלה פגם בשעבוד, תודיע על כך מיידית בכתב לשותפות ו/א לנאמן והיא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע לה על פגם כאמור.

12. L Hotel Holding BV נכון למועד חתימת **נספח א'** זה, מצהירה כי לא קיימים לה תשלומי מיסים או אגרות שאינם שנויים במחלוקת ו/או שאינם במהלך העסקים הרגיל (לרבות, אין הליכים של רשויות כנגדה) כנגד השעבוד על מניות L Hotel SNC ו/או מניותיה שמועד פירעונם חלף והם טרם שולמו. וכן היא מתחייבת לשלם במועד את כל המיסים והאגרות המוטלים ושיוטלו כדין על מניות L Hotel SNC ו/או מניותיה (ככל שיוטלו) על ידי רשות שלטונית מוסמכת, וזאת מבלי לגרוע מזכותה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

13. למען הסר ספק, בכפוף לאי עמידה בעילה לפירעון מיידי, במהלך העסקים הרגיל לא תהיה כל מניעה ו/או הגבלה על פעילות, לא מכוח השעבודים ו/או הביטחונות נשוא נספח 5.1 לשטר הנאמנות ולא בכלל, לרבות ביצוע תשלומים, תשלום חובות, ביצוע התקשרויות, פירעון הלוואות לרבות הלוואות בעלים ו/או גופים קשורים ו/או העברת כספים ו/או ביצוע תשלומים ו/או ביצוע חלוקות כלשהן לרבות לחברה ו/או לחברות בקבוצה ו/או לכל צד.

14. מסמכי ההתאגדות של L Hotel Holding BV, או כל הסכם אחר שהיא צד לו, אינם סותרים את הוראות שטר הנאמנות וכן את מסמכי הבטוחות וכן לא יסתרו בעתיד כל הוראה מהוראות שטר הנאמנות ו/או מסמכי הבטוחות וזאת עד תום תקופת אגרות החוב (סדרה ו').

15. L Hotel Holding BV לא תשנה את מסמכי ההתאגדות שלה ו/או של L Hotel SAS או כל הסכם אחר בו היא מתקשרת מטעמה ו/או מטעם L Hotel SAS, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על מניותיה ו/או מניות L Hotel SAS, עבירותם או מימושם ו/או תוקף ו/או מימוש השעבוד על מניות L Hotel Holding BV על-פי שטר הנאמנות.

16. במועד החתימה על **נספח א'** זה, L Hotel Holding BV אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהם) ולא ידוע ל- L Hotel Holding BV על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ו/או מינוי בעל תפקיד על ידי בית משפט כאמור, ו- L

Hotel Holding BV לא קיבלה החלטת פירוק והכל למעט: (א) תביעות ו/או התראות ו/או הליכים במהלך העסקים השוטף של מלון לוטסיה ו/או מהלך העסקים השוטף של ניהול SNC ו/או תפעולם כגון תביעות/התראה עובדים (לרבות בהליכים פליליים בצרפת ו/או אזרחיים שהוגשו על-ידי עובדים), תביעות ספקים, תביעות לקוחות ו/או תביעות לא מהותיות וכו'.

17. לא ידוע ל- L Hotel Holding BV על כל הליך פלילי או מינהלי המתנהל על ידי רשות שלטונית או מנהלית כנגדה.

18. L Hotel Holding BV לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה בשעבודים הזרים הרלוונטיים אליה ו- L Hotel Holding BV מתחייבת בזאת להודיע ללוקה בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 18 ל**נספח א'** זה לעיל מיד כשיודע לה הדבר ולטפל בתביעות כאמור מידית.

19. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ו') במחזור, L Hotel Holding BV מתחייבת לא לקבל החלטה על פירוק מרצון או החלטה דומה על פי הדין החל עליהם למעט, רה ארגון שאינו פוגע בזכויות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בכפוף לקבלת חוות דעת משפטית מעורך דין לטובת הנאמן ולשביעות רצונו לרבות, כי אין פגיעה בנכסים המשועבדים וככל שכך והנאמן ישתף פעולה ככל שיידרש.

20. L Hotel Holding BV לא תיטול אשראי פיננסי ו/או לא תעמיד ערבות לצד ג', והכל למעט ביחס לגופים בקבוצת החברה. הפרת סעיף זה תהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

נספח ב' - מסמכי הבטוחות

מסמכי הבטוחות

ישראל[9]

[9] יצוין כי המסמכים האמורים המצורפים לנספח זה מצורפים כטיוטות ומטבע הדברים עד מועד חתימתם יכול ויהיו שינויי נוסח והגהה.

<u>אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום [---] ב [---] 2021

על ידי: **אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**
מ.ח. 520038894
שד' רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7147777
פקס: 03-7147778
("**החברה**" או "**השותף הכללי**")

ו-

אינימור בע"מ
מ.ח. 510908239
שד' רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7147777
פקס: 03-7147778
("**השותף המוגבל**")

(יחד: "**המשעבדות**")

<u>מצד אחד</u>;

לטובת: **משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ - כנאמן עבור מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה**
מ.ח. 513771337
מרחוב מנחם בגין 48 , תל אביב
טלפון: 03-6374352
פקס: 03-6374344
("**משמרת**" או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: ובכוונת החברה להנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 (להלן: "**תשקיף המדף**")[1] (להלן: "**דו"ח ההצעה**" ו-" **התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ו')**" או "**אגרות החוב**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן (להלן: "**שטר הנאמנות**"), לפיו הנאמן מכהן כנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') שיונפקו על ידי החברה ובהתאם לנספח 5.1 לשטר הנאמנות ("**נספח השעבודים**");

(נספח השעבודים ושטר הנאמנות ייקראו יחדיו להלן: "**שטר הנאמנות המלא**")

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא, עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וקבלת התמורה על ידי רכז ההנפקה, אגרות החוב תובטחנה בשעבוד יחידות ההשתתפות

---

[1] [מס' אסמכתא 2019-01-112528]

של מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 (להלן: "**השותפות**") לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט באגרת חוב זו;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע משעבוד הנכס המשועבד, במסגרת אגרת חוב זו , והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו שלא הוגדרו מפורשות באגרת החוב תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק (במועדו) של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב והנאמן בקשר עם אגרות החוב ובקשר עם שטר הנאמנות המלא הכל כפי שיהיו מעת לעת לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב ולרבות הוצאות מימוש אגרת חוב זו, ללא הגבלה בסכום בהתאם לשטר הנאמנות המלא (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. **השעבוד**

3.1. כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים, משעבדים בזאת השותף הכללי והשותף המוגבל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, ובהתאם לאגרת חוב זו, את כל זכויותיהם ביחידות השתתפות המקנות זכות השתתפות בשותפות ("**יחידות ההשתתפות**" או "**היחידות**").

בנוסף ליחידות ההשתתפות, ובכפוף לקבוע באגרת חוב זו, תשועבדנה לטובת הנאמן בשעבוד יחיד וללא הגבלה בסכום, כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מיחידות ההשתתפות, לרבות:

(א) כל חלוקות הרווחים שיחולקו במזומן או בעין וכל חלוקה אחרת בגין יחידות ההשתתפות האמורות והזכות לקבלם;

(ב) כל הנכסים, הכספים, יחידות הטבה, יחידות ההשתתפות או זכויות מכל מין וסוג שיגיעו או שיונפקו מפעם לפעם בגין או במקום יחידות ההשתתפות (להלן: "**הזכויות**

הנוספות") כולן או חלקן: וכל הזכויות, הנכסים, הכספים, מניות או יחידות הטבה, יחידות ההשתתפות, או הזכויות מכל מין וסוג בגין או מכוח הזכויות הנוספות;

(ג) כל זכויות של המשעבדות:

i. לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של המשעבדות, ככל שהמשעבדות תהינה זכאיות להם במועד מימוש זכויות ו/או יחידות ההשתתפות, אם ימומשו; וכן

ii. לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש יחידות ההשתתפות; וכן

iii. בקשר עם הברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל בין שאלו נובעים ממכירת זכות ו/או נכס ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג- 1963חוק מס ערך מוסף ,התשל"ו-1975 או כל דין אחר. היחידות וכן כל הזכויות הנלוות שתנבענה מהן, כמפורט לעיל, (יקראו להלן בנספח זה: "**הנכסים המשועבדים**") והכל מבלי לפגוע בהוראות דו"ח ההצעה ו/או שטר הנאמנות, ככל שרלוונטי..

3.2. <u>זכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ביחידות המשועבדות</u>

3.2.1. על אף היותן משועבדות כמפורט לעיל, ובכפוף לעמידה באמור בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות וסעיף 9.4 לנספח השעבודים, זכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מכוח יחידות ההשתתפות, לא תיפגענה ותהיינה בידיהן באופן בלעדי והן תהיינה זכאיות לעשות שימוש מלא בזכויותיהן אלה ובכלל זה למשוך את סכומי החלוקה בגין היחידות ולהעבירם לחשבון של השותף הכללי ו/או של השותף המוגבל ו/או החברה ו/או לכל צד ג' לפי בחירתם וזאת בתנאי שלא תהא פגיעה באיזה מהשעבודים, יכולת אכיפתן ו/או מימושן על פי אגרת חוב זו, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן. למען הסר ספק, לא תחול על השותף הכללי ו/או על השותף המוגבל כל מגבלה בקשר לכל הזכויות לרבות הזכויות הנוספות שתתקבלנה בקשר ו/או בגין היחידות (לרבות דיבידנדים בכפוף לאמור בשטר הנאמנות, בסעיפים 2 (סיפא), 9.4, 10.1.11 ו- 10.1.35 לנספח השעבודים ובסעיפים 5 ו-6 להלן), והן תהיינה רשאיות לעשות בהן כרצונן ולהשתמש בהן לפי שיקול דעתן הבלעדי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים.

"**מועד מימוש הנכסים**" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על החלטה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים.

3.2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, החברה ו/או השותף הכללי ו/או השותף המוגבל יחזיקו ויהיו רשאים לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתם הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של השותפות, בזכויות לחלוקה (בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן), בזכויות לרכוש יחידות השתתפות וכיו"ב. הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש

בזכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ביחידות המשועבדות, תינתן הסכמתו באופן אוטומטי וללא כל שיקול דעת מצדו, שתהיינה בכפוף לאמור בסעיפים 5 ו-6 להלן ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות וסעיף 2 (סיפא), 9.4 ו- 10.1.35 לנספח השעבודים.

3.3. השעבודים על-פי הסכם זה ייעשו בדרך של רישום שעבודים אצל רשם החברות ובכל מרשם אחר שנדרש על-פי דין. ככל שיידרש רישום בכל מרשם שהוא בעתיד, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל יפעלו לכך בהקדם האפשרי לאחר שהנאמן יבקש זאת ממנו בכתב.

3.4. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מתחייבים לרשום כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על-פי הסכם שעבוד זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא והסכם השעבוד.

3.5. השעבודים הינם בעלי אופי מתמיד, ויוותרו על כנם וימשיכו להבטיח את סילוק הסכומים המובטחים עד לסילוקם המלא.

3.6. השעבודים למחזיקי אגרות החוב בהתאם להסכם זה כוללים איסור על יצירת שעבודים נוספים, בין בדרגה ראשונה ובין בדרגה אחרת, על הנכסים המשועבדים אלא אם יינתן אישור בכתב ומראש מהנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3.7. לאחר סילוקם המלא של הסכומים המובטחים יוסרו השעבודים על הנכסים המשועבדים לרבות, יחידות השותפות והזכויות על פיהן ובכלל זאת הנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית החברה.

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות לרבות נספחיו בין החברה לנאמן, יחשבו כלולים באגרת חוב זו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיהם ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות המלא, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות המלא, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת ואגרת החוב ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

5. הצהרות השותף הכללי והשותף המוגבל

מבלי לגרוע מאילו הצהרות והתחייבויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל על-פי שטר הנאמנות המלא, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

5.1. התחייבויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל זו הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ולמימוש כנגדה על-פי פי תנאיהן ואינן נוגדות את מסמכי ההתאגדות של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או התחייבות כלשהי של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל כלפי צד ג' כלשהו, ובכלל זה השותף הכללי ו/או השותף המוגבל רשאים לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור באגרת חוב זה, ואין כל

מגבלה ו/או מניעה בהסכם ו/או בדין לשעבד את כל הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) כאמור באגרת חוב זו ועל-פי תנאיה.

5.2. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל לא ישנו את הסכמי ההתאגדות שלהן או כל הסכם אחר שהשותף הכללי ו/או שהשותף המוגבל צד לו, באופן שיחיל מגבלות כלשהן על זכויותיהן במניות המשועבדות, על עבירותן או מימושן ו/או המחאת הזכויות מכוחן ו/או על תוקף יכולת או מימוש אכיפת השעבוד הנוצר על-פי שטר הנאמנות.

5.3. זכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל בנכסים המשועבדים חופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, חוב, עיכבון, המחאה, זכות סירוב או כל זכות צד ג' מסוג כלשהו.

5.4. נתקבלו במוסדות המוסמכים של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל כל ההחלטות הנדרשות לצורך ההתקשרות בהסכם שעבוד זה, ורישום השעבוד ברשם החברות.

5.5. לא נעשתה על-ידי השותף הכללי ו/או השותף המוגבל כל המחאה של הנכסים המשועבדים או כל פעולה המקנה לכל גורם שהוא זכות במי מהנכסים המשועבדים.

5.6. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מסכימים בזאת, כי התחייבויותיהם של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל על-פי הסכם שעבוד זה תמשכנה לעמוד בתוקפן המלא ולא תיגרענה ו/או תיפגענה, בכל אחד מהמקרים הבאים, ומבלי לגרוע מזכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל על-פי שטר הנאמנות:

5.6.1. בכל מקרה שמחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ייתנו ו/או יעניקו ארכה ו/או ויתור ו/או הסכמה ו/או פשרה ו/או הקלה אחרת כלשהי לחברה.

5.6.2. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יעשו שימוש בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנית להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

5.6.3. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יעשו שימוש יחיד ו/או חלקי, בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנות להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

5.6.4. בכל מקרה של אי כשירות, חוסר סמכות, ו/או העדר אישיות משפטית של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל או פירוקה של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או מתן צו ההקפאת הליכים נגד השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או מינוי בעל תפקיד לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל ו/או הגעה להסדר כלשהו הנוגע לחובותיהן של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל (לרבות הסדר שאושר על-ידי ערכאה משפטית) ו/או שינוי בהרכב בעלי המניות של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או במעמדן, בפעילותן, בשליטה בהן ו/או בבעלות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל (והכל לרבות בדרך של מיזוג, פיצול, רה-ארגון וכיו"ב).

5.6.5. בכל מקרה של אי יכולת ו/או כישלון לממש (בחלקה או במלואה) בטוחה כלשהי בקשר עם הסכומים המובטחים אשר הוענקה על-ידי החברה לנאמן.

5.6.6. בכל מקרה של העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, חוסר תוקף של התחייבות מבין התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות.

5.6.7. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מצהירים, בקשר עם יחידות ההשתתפות, כי:

(1) נכון למועד חתימת הסכם זה, היחידות הינן בבעלותן המלאה של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל, לפי העניין, והשותף הכללי ו/או השותף המוגבל, לפי העניין, יכולים לנהוג בהן כמנהג בעלים.

(2) נכון למועד חתימת הסכם זה, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות ו/או דרישות כלשהן ביחס לזכויותיהם של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ביחידות, כולן או חלקן. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה באופן מיידי בכתב מהמועד שבו יודע לה הדבר.

(3) נכון למועד חתימת הסכם זה, למיטב ידיעת השותף הכללי ו/או השותף המוגבל, בהתבסס על דיווחיה הפומביים של השותף הכללי: (א) השותף הכללי ו/או השותף המוגבל אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס כנסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגדן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל על איום בהגשת בקשה כאמור; (ב) השותף הכללי ו/או השותף המוגבל לא קיבלו החלטת פירוק.

(4) נכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידוע לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל על כל פגם בזכויותיהם ביחידות, וכי אם יתגלה פגם בזכויותיהם ביחידות הן יפעלו לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד עם היוודע להן על הפגם כאמור וכן יודיעו לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד הן מתכוונות לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

(5) מיד עם היוודע על כך לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל, הם יודיעו לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכס המשועבד, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב. כמו כן, לאחר שנודע על כך לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל, הם יודיעו מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ינקטו מיד על חשבונם בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

5.6.8. השותף המוגבל ו/או השותף הכללי חוזרים על כל הצהרותיהם בשטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל הצהרותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6. התחייבויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל

מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות וזכויות השותף הכללי ו/או השותף המוגבל על-פי שטר הנאמנות, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל לפי העניין, מתחייבים בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

6.1. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל חוזרים על כל התחייבויותיהם שבשטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל התחייבויותיהם כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6.2. לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי הסכם שעבוד זה לנאמן (עבור מחזיק אגרות החוב), ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.

6.3. במשך כל התקופה עד למועד ביטול אגרת החוב בקשר לנכסים המשועבדים או איזה מהם על-ידי מחזיק אגרות החוב, הנכסים המשועבדים ימשיכו להישאר בבעלותם הבלעדית של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ולהיות נקיים וחופשיים כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

6.4. לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בזכויותיה בנכסים המשועבד (כולו או חלקו), לרבות לא למכור, לא להעביר ולא למסור את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, לא להרשות לאחר להשתמש בו בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למעט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות ובנספח השעבודים.

6.5. להודיע לנאמן מיד ובכתב, עם היוודע לשותף הכללי, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות או על-ידיעה ממשית של השותף הכללי כי אירוע כאמור עומד להתרחש.

6.6. להמציא לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות את כל האישורים והמסמכים המפורטים בסעיף 3 לנספח השעבודים.

6.7. להודיע לנאמן, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שיוודע על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים המשועבדים, נקיטת פעולת הוצאה לפועל ו/או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או הליך משפטי כלשהו ו/או נקיטת כל פעולה כפויה אחרת כלשהי בגין הנכסים המשועבדים, וכן להודיע בכתב מיד עם היוודע לשותף הכללי ו/או לשותף המוגבל על כל מקרה כאמור, על דבר השעבודים על-פי איגרת חוב זו, לרשות שעיקלה ו/או נקטה פעולת הוצאה לפועל ו/או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי, שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן לנקוט מיד, על חשבונה של החברה ועל אחריותה הבלעדית בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת

ההוצאה לפועל, מינוי כונס הנכסים, הליך משפטי כלשהו ו/או הפעולה הכפויה לפי המקרה.

6.8. להגיש לרישום על חשבונה של החברה את השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן להגיש כל תיקון לשעבוד הנ"ל במרשמי רשם החברות ולהמציא לנאמן אישור על הגשתם לרשם החברות, לא יאוחר מ- 21 ימי עסקים ממועד יצירתו, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לפי החוק לצורך ביצועו של כל רישום כאמור.

6.9. לאפשר לנאמן לקבל מידע ולהעביר אליו מידע שיבקש בקשר עם הנכסים המשועבדים, תוך זמן סביר ממועד דרישתו.

6.10. למלא אחר הוראות הדין הקשורות לנכסים המשועבדים.

6.11. השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן ו/או מטעמן ו/או כל אדם ו/או גוף אחר שזכותו עלולה להיפגע ממתן אגרת חוב זו ו/או השעבודים, לא יהיו זכאים לסלק את הסכומים המובטחים כולם או חלקם לפני מועד פירעונם המוסכם בשטר הנאמנות, ולא יהיו זכאים לפדות את הנכסים המשועבדים באמצעות סילוק הסכומים המובטחים לפני המועד שנקבע לקיומם בשטר הנאמנות, אלא אך ורק על-פי התנאים לפדיון מוקדם הקבועים בשטר הנאמנות.

6.12. לשלם במועדם לרשויות המתאימות ו/או לכל צד שלישי, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכסים המשועבדים או על כל חלק ממנו.

7. עצמאות השעבוד

השעבודים הנוצרים בזה לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) יהיו בלתי תלויים בכל הבטוחות שקיבלו ו/או יקבלו מחזיקי אגרות החוב (ככל שקיבלו ו/או יקבלו בטוחות נוספות) מהשותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או מצדדים שלישיים אחרים, ולא ישפיעו עליהן ולא יושפעו מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לאחר פירעון הסכומים המובטחים על-פי הקבוע באגרת חוב זו. זכויות הנאמן לפי אגרת חוב זו הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר הנאמנות).

8. הליכים ומימוש

8.1. בהתקיים התנאים לכך על-פי שטר הנאמנות המלא, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל ההליכים החוקיים הנדרשים לצורך מימוש הנכסים המשועבדים ו/או לממשם.

8.2. זקיפת ההכנסות כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים, וחלוקת תמורות המימוש (בניכוי הוצאות המימוש הסבירות) בין מחזיקי אגרות החוב תבוצע בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות המלא.

8.3. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם מימוש כל זכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם אגרת חוב זו, הנאמן

יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.

8.4. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים, וככל שיוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין (להלן: "**בעל התפקיד**"), בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראת כל דין והחלטת כל רשות שיפוטית, לקבל כל סעד ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הנכסים.

9. שחרור והחלפה של נכסים משועבדים

השותף הכללי ו/או השותף המוגבל יהיו רשאים לבצע שחרור ו/או החלפה של איזה מבין הנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתם, בכפוף ובהתאם להוראות שנקבעו בשטר הנאמנות המלא, והנאמן יפעל לעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

10. עמלות והוצאות

כל ההוצאות, המיסים, האגרות והעמלות הכרוכות בקשר עם הסכם שעבוד זה על נספחיו ובהענקת ורישום השעבודים לפי הסכם שעבוד זה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום, פדיון, ביטול או החלפה וכל ההוצאות שידרשו באופן סביר הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן שכר טרחת הנאמן על-פי הסכם הנאמנות, יחולו וישולמו על-ידי החברה.

11. **כללי**

11.1. כל שינוי ו/או תיקון להסכם זה לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בהתאם לאמור בשטר הנאמנות.

11.2. עיכוב או הימנעות מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם מלממש ו/או מלאכוף זכות מזכויותיהם על-פי הסכם זה, לא יראו אותם כוויתור ו/או כמניעה מצדם מלהשתמש בזכויותיהם בעתיד. לא יהיה תוקף לכל ויתור, הנחה, ארכה, מצב, שינוי, תוספת או גריעה מאגרת חוב זו או לפיה, אלא אם אלו נעשו בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

11.3. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליו. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנובע לאגרת חוב זו תהא מסורה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב יפו ולהם בלבד.

11.4. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה. הודעה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

12. זכות העברה

בכל מקרה של חילוף נאמן עפ״י תנאי שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה), להעביר את אגרת חוב זו ואת הזכויות שלפיה, לרבות הבטוחות, בשלמות או בחלקן, לנאמן שיבוא תחתיו, מבלי להיזקק להסכמה מאת החברה והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות. ההעברה תוכל להיעשות על ידי הסבה בשולי או על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה לא תסרב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור מטעמים שאינם סבירים.

13. שונות

כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

14. תחולה

הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
אלרוב נדל״ן ומלונאות בע״מ	אינימור בע״מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ

<u>אישור</u>

אני הח״מ ____, עו״ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של אלרוב נדל״ן ומלונאות בע״מ, באמצעות ה״ה מאיר אלחכם ואלי ניב, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____	_____
תאריך	____, עו״ד

אני הח״מ ____, עו״ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של אינימור בע״מ, באמצעות ה״ה מאיר אלחכם ואלי ניב, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____	_____
תאריך	____, עו״ד

אני הח״מ, ____ , עו״ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ, באמצעות ה״ה _____, וחתימתו מחייבת את משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____ _____

תאריך ___, עו״ד

טופס 10
(תקנה 12)

אל: <u>רשם החברות</u>

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה	מספר חברה			קוד
	ס"ב	מס' סודר	ז	81
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	4 9 8 8 3 8 0 0 2 5			

הסכום המובטח במילים	הסכום המובטח		קוד מטבע	סוג מטבע	תאריך יצירה		
	אג'	ש"ח		ש"ח	שנה	חודש	יום
ללא הגבלה בסכום					2 0 2 1		

קוד	תאור המסמך	מס בולים
	אגרת חוב מיום [--] ב[----], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין איימור בע"מ, מ.ח. 510908239, לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) ("**אגרת החוב**").	

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]										פרטי המלווה	סכום ההלוואה	
ס"ב	מס' סודר								1		אג'	ש"ח
7	3	3	1	7	7	3	1	5		משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").		

פרטי נכסים משועבדים

	תאור הנכסים המשועבדים
	שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה ביחידות ההשתתפות של מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 וכן, שעבוד יחיד ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מיחידות ההשתתפות, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט באגרת החוב.

תנאים מיוחדים

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה	תאריך הוצאת הסדרה

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי אגרת החוב לנאמן (עבור מחזיק אגרות החוב), ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.		2021					

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

_____	_____
אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

טופס 10
(תקנה 12)

אל: רשם החברות

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה	מספר חברה			קוד
אינימור בע"מ	ס"ב	מס' סודר	ז	81
	9 3 2 8 0 9 1 5			

הסכום המובטח במילים	הסכום המובטח		קוד מטבע	סוג מטבע	תאריך יצירה		
	אג'	ש"ח		ש"ח	שנה	חודש	יום
ללא הגבלה בסכום					1 2 0 2		

קוד	תאור המסמך	מס בולים
	אגרת חוב מיום [--] ב[----], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, מ.ח. 520038894, לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) ("**אגרת החוב**").	

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]										פרטי המלווה	סכום ההלוואה	
ס"ב	מס' סודר								1		אג'	ש"ח
7	3	3	1	7	7	3	1	5		משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").		

פרטי נכסים משועבדים

	תאור הנכסים המשועבדים
	שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה ביחידות ההשתתפות של מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 וכן, שעבוד יחיד ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מיחידות ההשתתפות, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט באגרת החוב.

תנאים מיוחדים

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה	תאריך הוצאת הסדרה

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי אגרת החוב לנאמן (עבור מחזיק אגרות החוב), ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.		2021					

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

_____	_____
אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

<u>אגרת חוב – שעבוד יחיד קבוע ראשון</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום [---] ב [---] 2021

על ידי:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
מ.ח. 520038894
שד' רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7147777
פקס: 03-7147778
(להלן: "**החברה**")

לטובת:

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
מ.ח. 513771337
מרחוב מנחם בגין 48 ת"א
טלפון: 03-6374351
פקס: 03-4374344
(להלן: "**משמרת**" או "**הנאמן**")

הואיל: ובכוונת החברה להנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 ("**דו"ח ההצעה**" ו-" **התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה ("**אגרות החוב (סדרה ו')**" או "**אגרות החוב**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ("**שטר הנאמנות**"), לפיו הנאמן מכהן כנאמן לאגרות החוב סדרה ו' שיונפקו על ידי החברה ובהתאם לנספח 5.1 לשטר הנאמנות ("**נספח השעבודים**"); (נספח השעבודים ושטר הנאמנות ייקראו יחדיו להלן: "**שטר הנאמנות המלא**")

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא, עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), וקבלת תמורת ההנפקה על ידי רכז ההנפקה, אגרות החוב (סדרה ו') תובטחנה, בין השאר, בשעבוד כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> בין החברה לבין "שותפות מימון מלון לוטסיה" שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 ("**השותפות**") ("**הסכם הלוואה**") לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו , והכל בהתאם למפורט באגרת חוב זו;

והואיל: ודירקטוריון החברה החליט לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את זכויות החברה כמפורט לעיל, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע משעבוד הנכס המשועבד, במסגרת אגרת חוב זו , והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו שלא הוגדרו מפורשות באגרת החוב תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק (במועדו) של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב והנאמן בקשר עם אגרות החוב ובקשר עם שטר הנאמנות המלא, הכל כפי שיהיו מעת לעת לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב ולרבות הוצאות מימוש אגרת חוב זו, ללא הגבלה בסכום בהתאם לשטר הנאמנות המלא ("**הסכומים המובטחים**").

3. **הלוואת הגישור**

3.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לטובת בנק ישראלי רשומים שעבודים בדרגה ראשונה כבטוחה להלוואת גישור בסך של 125 מיליון אירו שלקחה החברה מהבנק הישראלי אשר הועברה לחברת SNC באמצעות השותפות ("**הבנק הישראלי**", "**השעבודים הראשונים**" ו- "**הלוואת הגישור**", בהתאמה) וזאת עד קבלת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר הנאמנות המלא אשר תשמש בחלקה לצורך כל סכום שיידרש לצורך פירעון הלוואת הגישור ("**החוב לשחרור השעבודים הראשונים**") והכל כפי שיפורט במכתב הכוונות המצ"ב כ**נספח ב'** לאגרת חוב ("**מכתב הכוונות**") שיימסר לנאמן

3.2. החברה תשתמש בסך השווה לחוב לשחרור השעבודים הראשונים מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו'), בין היתר, על מנת לפרוע לבנק הישראלי את החוב לשחרור השעבודים הראשונים ולשחרר את השעבודים הראשונים, כך שלא יהיה רשום כל שעבוד כלפי הבנק הישראלי והחברה תרשום לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') **שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום** על כל זכויות החברה בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו כמפורט בהסכם ההלוואה המצ"ב כ**נספח א'** לאגרת חוב זו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3.3. לצורך העברת החוב לשחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי מתוך תמורת ההנפקה, החברה תמציא לנאמן את מכתב הכוונות וכל המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לצורך הסרת השעבודים הראשונים.

4. **השעבוד**

4.1. כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') , **בשעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה, וללא הגבלה בסכום, ובהתאם לאגרת חוב זו,** את כל זכויות החברה בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו כמפורט בהסכם ההלוואה המצ"ב כ**נספח א'** לאגרת חוב זו ("**הנכסים המשועבדים**") שתשודרג **לשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום** בתוך 10 ימי עסקים לאחר העברת החוב לשחרור השעבודים הראשונים לטובת הבנק הישראלי על פי מכתב הכוונות .

4.2. לאחר תשלום החוב לשחרור השעבודים הראשונים ייכנס לתוקף, על פי מכתב הכוונות, ויתור הבנק הישראלי על זכויותיו מכח השעבוד שרשום לטובתו והשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן יתוקן לשעבוד מסוג שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כך שייקרא בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים נדרשים בהתאם):

*"**שעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה, וללא הגבלה בסכום, ובהתאם לאגרת חוב זו,** את כל זכויות החברה בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו כמפורט בהסכם ההלוואה המצ"ב כ**נספח א'** לאגרת חוב זו ".*

4.3. אין בשעבוד מדרגה שנייה כדי לפגוע באיזה מזכויות הבנק הישראלי מכוח השעבודים הראשונים שניתנו לבנק הישראלי.

4.4. השעבוד מדרגה שניה יהיה נחות לשעבודים הראשונים של הבנק הישראלי באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים הראשונים תשולם קודם לבנק הישראלי עד לפירעון המלא והסופי של החובות וההתחייבויות של החברה כלפי הבנק הישראלי כאמור.

4.5. כל עוד החוב לשחרור השעבודים הראשונים כלפי הבנק הישראלי לא נפרע במלואו ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על- פי השעבוד מדרגה שניה.

4.6. עד לאחר הסרת השעבודים הראשונים, השעבוד מדרגה שנייה יהיה נדחה בדרגה אחרי השעבודים הראשונים לטובת הבנק הישראלי באופן שהשעבודים הראשונים לטובת הבנק הישראלי יגברו על השעבוד מדרגה שנייה ויהיה קודם לו בדרגה.

4.7. מובהר כי השעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף 4 לאגרת חוב זו לעיל יירשם עם תניה מגבילה לפיה החברה לא תהיה רשאית ליצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף מכל סוג שהוא (ראשון או שני) על הנכסים המשועבדים כמוגדר בסעיף 4 לאגרת חוב זו וזאת עד למועד תיקון השעבוד לדרגה ראשונה.

4.8. כל עוד רשום שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הנאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים ליזום כל הליך של מימוש או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים הראשונים .

4.9. ככל ולא יפרע חוב שחרור השעבודים הראשונים לבנק הישראלי עד למועד הקבוע במכתבי הכוונות, השעבוד בדרגה שניה ייחשב כבטל ומבוטל והנאמן יפעל לגרום למחיקתו ממרשמי החברה.

4.10. לאחר סילוקם המלא של הסכומים המובטחים יוסרו השעבודים על הנכסים המשועבדים ובכלל זאת הנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית החברה.

5. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות לרבות נספחיו, אשר נחתם בין החברה לנאמן, יחשבו ככלולים באגרת חוב זו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיהם ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות המלא, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות המלא, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות המלא. שטר הנאמנות המלא ואגרת החוב ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

6. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

6.1. החברה חוזרת על כל הצהרותיה בשטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל הצהרותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6.2. בכפוף לאמור בסעיפים 3 ו-4 לאגרת חוב זו, היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות לשעבד את כל זכויותיה בנכסים המשועבדים באמצעות אגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה על פיה.

6.3. למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו, הנכסים המשועבדים אינם משועבדים, ממושכנים, מעוקלים או מומחים לזכות אחרים (למעט הבנק הישראלי, כמפורט לעיל).

6.4. למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו ומכתב הכוונות, אין כל הגבלה נוספת או תנאי נוסף לפי כל דין ו/או הסכם ו /או התחייבות ו/או במסמכי ההתאגדות של החברה שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכסים המשועבדים ו/או לפגוע בתוקפו ו/או לפגוע בעבירות הזכויות בנכסים המשועבדים בעת מימושם, ככל שימומשו.

6.5. כי, למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לא ידוע לה על כל פגם בזכויות של החברה בנכסים המשועבדים וכי זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה או זכות כלשהי של צד שלישי כלשהו, אינן מעוקלות ו/או משועבדות ו/או ממושכנות לזכות אחרים, לרבות שום זכות או אופציה שניתנה לאדם ו/או גוף אחר.

6.6. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכסים המשועבדים, כולם או חלקם.

6.7. התקבלו בכל מוסדותיה הרלבנטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות של החברה ועל פי כל דין לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו.

6.8. במועד חתימת אגרת חוב זו החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור, ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה כי היא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה שכזו.

6.9. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב באופן מיידי במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 6 זה על סעיפיו הקטנים.

7. **התחייבויות החברה**

החברה מתחייבת כלפי הנאמן:

7.1. החברה חוזרת על כל התחייבויותיה שבשטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל התחייבויותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

7.2. לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בזכויותיה נכסים המשועבדים (כולם או חלקם), לרבות לא למכור, לא להעביר ולא למסור את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, לא להרשות לאחר להשתמש בהם בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למעט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות המלא;

7.3. להודיע לנאמן, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שיוודע על כך לחברה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על הנכס המשועבד, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה בו מונה לנכסים המשועבדים כונס נכסים או אם יינתנו בגינם צווים, החלטות או פסקי דין מטעם ערכאות מוסמכות. החברה תודיע למעקל או לכונס הנכסים או ערכאה מוסמכת מיד עם היודע לה על הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור או מתן צו, החלטה או פסק דין, על היות הנכסים המשועבדים - משועבדים לטובת הנאמן וכן תנקוט מיד, על חשבונה, בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה, ביטול כינוס הנכסים, ביטול צו, החלטה או פסק דין;

7.4. למעט כאמור בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב;

7.5. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר עם הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם;

7.6. החברה מתחייבת כי אם יתגלה פגם בזכויות של החברה בנכסים המשועבדים, היא תודיע מיידית ובכתב לנאמן ותפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי;

7.7. לשלם במועדם לרשויות המתאימות ו/או לכל צד שלישי, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכסים המשועבדים או על כל חלק מהם;

7.8. בכפוף לאמור בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לאפשר לנאמן לקבל מידע ולהעביר אליו מידע שיבקש בקשר עם הנכסים המשועבדים, תוך זמן סביר ממועד דרישתו;

7.9. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכסים המשועבדים שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו בהתאם לקבוע בה.

8. שחרור והחלפה של נכסים משועבדים

החברה תהיה רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה של איזה מבין הנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, בכפוף ובהתאם להוראות שנקבעו בשטר הנאמנות המלא, והנאמן יפעל לעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

9. מימוש השעבוד

לאחר הסרת השעבודים הראשונים לטובת הבנק הישראלי:

9.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא (כפי שתהיינה) וכל דין ובמקרה של מימוש כאמור יעמדו לנאמן כל הזכויות והכוחות המוקנות מכח כל דין לבעל שעבוד.

9.2. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד (ככל שימונה) מהנכסים המשועבדים, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר) הנכסים המשועבדים, כולן או חלקן, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא (כפי שתהיינה).

9.3. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם מימוש כל זכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם אגרת חוב זו, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.

9.4. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים, וככל שיוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין (להלן: "**בעל התפקיד**"), בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראת כל דין והחלטת כל רשות שיפוטית, לקבל כל סעד ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הנכסים.

10. רישום השעבוד

10.1. החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ולעשות את כל המאמצים שבידה בכדי לרשום במועד מוקדם ככל הניתן את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו (וכל תיקון לשעבוד הנ"ל ולשם מניעת ספק מובהר בזה ששום תיקון כאמור לא יעשה אלא בהסכמתו בכתב ומראש של הנאמן) ברשם החברות.

10.2. החברה מתחייבת בזה לעשות על חשבונה, כל שנדרש על פי כל דין וכל שיהיה דרוש לדעת הנאמן, על מנת שכוחו של השעבוד הנוצר בזה על הנכס המשועבד יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של החברה ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לנכסים המשועבדים.

10.3. היה ובפועל לא תבוצע הנפקת אגרות החוב על פי דו"ח ההצעה, יפעלו הנאמן והחברה, במשותף, על פי בקשת החברה שתועבר לנאמן, להסרת השעבוד ממרשמי החברה בהקדם האפשרי.

11. מהות הבטוחות

11.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לאגרת חוב זו, הבטוחות הניתנות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), והכל בהתאם להוראות אגרת חוב זו ולהוראות שטר הנאמנות המלא.

11.2. הסרת השעבוד תיעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

11.3. למעט אם יצוין אחרת בשטר הנאמנות המלא, ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, וכל הבטוחות תהיינה מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולא תושפענה מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לאחר לפירעון הסכומים המובטחים על-פי הקבוע באגרת חוב זו. זכויות הנאמן לפי אגרת חוב זו הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר הנאמנות).

12. זכות העברה

בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י תנאי שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות (המלא כפי שתהיינה), להעביר את אגרת חוב זו ואת הזכויות שלפיה, לרבות הבטוחות, בשלמות או בחלקן, לנאמן שיבוא תחתיו, מבלי להיזקק להסכמה מאת החברה, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות המלא. ההעברה תוכל להיעשות על ידי הסבה בשולי או על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה לא תסרב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור מטעמים שאינם סבירים.

13. שונות

13.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו ועל השעבוד הנרשם על פיה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליה.

13.2. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו והשעבוד הנרשם על פיה נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו בלבד.

13.3. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבו הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולן או מקצתן, יחולו וישולמו על ידי החברה ובכפוף להוראות שיקבעו בשטר הנאמנות.

13.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

13.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

13.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה. הודעה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

13.7. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

<u>אישור</u>

אני הח"מ ____, עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, באמצעות ה"ה _____, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

אני הח"מ, _____ , עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, באמצעות ה"ה _____, וחתימתו מחייבת את משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

<u>הסכם הלוואה</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום __ לחודש _____ 2021

בין: **אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**
ח.פ. 520038894
מרח' שדרות רוטשילד 46 תל אביב- יפו
("**המלווה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין: **מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת**
מספר שותפות 540308046
מרח' שדרות רוטשילד 46 תל אביב- יפו
("**הצינור**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והמלווה הינו השותף הכללי של הצינור;

והואיל והמלווה הינו חברה ציבורית והוא מנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019, אגרות חוב (סדרה ו') ("**דו"ח ההצעה**" ו-" **התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה ("**גיוס האג"ח הייעודי**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן (להלן: "**שטר הנאמנות**");

והואיל ומטרת הצינור הינה להוות צינור טכני בלבד להעמדת הלוואות מהמלווה לחברת הנכדה של המלווה, L Hotel SNC, אשר מחזיקה במלון לוטסיה, בפריז ("**חברת הנכדה של המלווה**") באמצעות גיוס האג"ח הייעודי, לטובת מטרה זו בלבד ובתנאים זהים לגיוס האג"ח הייעודי (Back to Back);

והואיל והמלווה מעוניינת להעניק הלוואה לחברת הנכדה של המלווה באמצעות גיוס האג"ח הייעודי כאמור ובשל שיקולים משפטיים, מימונים ואחרים החלים תחת הדין הצרפתי נדרשה המלווה להקים את הצינור כאשר באמצעותה תעניק את הקרן (כמוגדר להלן) לחברת הנכדה של המלווה, L Hotel SNC ("**החברה הנכדה**"), בתנאים זהים (Back to Back) לגיוס האג"ח הייעודי;

והואיל לצינור לא ייווצרו כל רווחים מההעברה הטכנית של ההלוואה דרכו מהמלווה לחברה הנכדה של המלווה ולא מוטלים עליו סיכונים כלשהם. כל ההכנסות מריבית, או כל מקור אחר, שיקבל הצינור מחברת הנכדה של המלווה יועברו באופן מיידי למלווה היות והוא המלווה המהותי לחברת הנכדה של המלווה והצינור הוא רק כלי טכני להעברת הכספים בין שתי היישויות, כלי שנוצר כאמור רק לאור האילוצים השונים.

והואיל וחברת הנכדה של המלווה לקחה הלוואה מבנק זר בסך השווה לכ-120,000,000 מיליו אירו (קרן) ("**ההלוואה הזרה**");

והואיל וההלוואה הזרה נפרעה באמצעות הלוואה שלקחה המלווה מבנק ישראלי בסך השווה ל-125,000,000 אירו (קרן) אשר הועברה לחברה הנכדה באמצעות הצינור, הלוואה בסך האמור אשר יועדה לחברת הנכדה של המלווה וזאת עד לגיוס האג"ח הייעודי ("**הלוואת הגישור**");

והואיל והמלווה מעוניינת להעניק הלוואה בסך השווה לגיוס האג"ח הייעודי ("**הקרן**") אשר מיועדת לחברת הנכדה של המלווה אשר, בין היתר, תיפרע את הלוואת הגישור;

והואיל והצינור מעוניינת לקבל את הקרן מהמלווה אשר מיועדת לחברת הנכדה של המלווה ; והכל בהתאם לתנאים המנויים בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות ההסכם משמשות לנוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום מקרה לפרשנות ההסכם ו/או תנאיו.

2. עם קבלת תמורת ההנפקה מגיוס האג"ח הייעודי בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בדו"ח ההצעה ושטר הנאמנות תעביר המלווה לידי הצינור את הקרן בניכוי הלוואת הגישור אשר תוחזר לבנק הישראלי (לרבות הריבית הצבורה).

3. מטרת הצינור הינה להוות צינור טכני בלבד להעמדת הלוואות מהמלווה לחברת הנכדה של המלווה באמצעות גיוס האג"ח הייעודי, לטובת מטרה זו בלבד ובתנאים זהים (Back to Back) לתנאי גיוס האג"ח הייעודי[1] ;

4. ייעוד הקרן הינו אך ורק לצורך הענקת הלוואה בגובה הקרן מהלווה לחברת הנכדה של המלווה.

5. קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור השווה לשיעור הריבית שיחול על ההלוואה שתועמד מהצינור לחברת הנכדה של המלווה אך לכל הפחות בשיעור השווה לעלויות המלווה בהתאם לתנאי גיוס האג"ח היעודי לרבות, בהתאם לתנאים והמועדים של תשלום הריבית ("**הריבית**", וביחד עם הקרן "**ההלוואה**").

למען הסר ספק, ככל שיהיו שינויים בריבית המצוינת בשטר הנאמנות לרבות, ככל ותהיה עליית ריבית בשל אי עמידה כלשהי באמות המידה הפיננסיות ו/או עקב ירידה בדירוג אגרות החוב של גיוס האג"ח הייעודי, הריבית בהסכם הלוואה זה תעודכן בהתאם וכך, גם בשיעור הרבית שיחול על ההלוואה שתועמד על ידי הצינור לידי חברת הנכדה של המלווה.

6. הצינור מתחייב לפרוע את ההלוואה בהתאם להוראות ולתנאים בדו"ח ההצעה ובשטר הנאמנות ("**מועד סיום ההלוואה**") בין אם ממקורותיו הוא או ממקורות אחרים לו הוא זכאי בהתאם לדין.

7. הצינור מתחייב בזה בהתחייבות יסודית, לפרוע למלווה את ההלוואה, במועדים ובתנאים כאמור בסעיף 6 לעיל.

8. הצינור לא יהיה רשאי לעכב ו/או לקזז סכום כלשהו מכח הסכם ההלוואה בגין אילו טענות שיש לו ו/או יהיה לו כלפי המלווה ו/או כנגד חובות או התחייבויות של המלווה כלפי הצינור.

9. למען הסר ספק מוסכם במפורש, כי לא יהיו כל שינויים בתנאים ו/או בזכויות ו/או בחובות ככל שההלוואה בגובה הקרן תעבור ישירות מהמלווה לחברת הנכדה של המלווה.

10. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט להסכם זה וכל משלוח של הודעה בכתב תחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות ממועד הישלחה בדואר רשום או מיד עם המסירה על ידי שליח לכתובתו של המקבל.

---

[1] מובהר כי התנאים הזהים לתנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') אשר יחולו בהסכם ההלוואה בין השותפות לבין חברת SNC משמע, באופן שמועדי תשלום ריביות, מועד תשלום, פירעון הקרן וכיו"ב יהיו בסמוך לפני המועדים נשוא שטר נאמנות אליו מצורף אגרת חוב זו כנספח. מובהר, כי הלוואה זו ניתנת באירו.

11. כל שינוי בתנאי הסכם זה אשר גורע מזכויות מהותיות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בלבד כפוף לקבלת אישור הנאמן מראש ובכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	**מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת**

בנק הפועלים
החטיבה העסקית

תאריך :
מספרנו :
טלפון :
פקס :

לכבוד
_____ (להלן: "הנושה הנוסף")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה מותנית ליצירת שעבוד זכויות חוזיות נחות בדרגה

הואיל ו- אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ מס' זיהוי 520038894 (להלן: "**הממשכן**") יצר לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**") שעבוד זכויות חוזיות בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיו בקשר עם _____ וזאת להבטחת כל חובותיו והתחייבויותיו הקיימים והעתידיים לבנק והכל כמפורט באגרת חוב/שטר משכון מיום _____ (להלן: "**השעבוד לטובת הבנק**");

והואיל והשעבוד לטובת הבנק נרשם אצל רשם החברות ביום _____ כשעבוד מס' 100

והואיל והממשכן הודיע לנו כי הרוכשת מתעתדת לקבל מכם סכומים מכוח הנפקת אגרות חוב _____ (להלן: "**תמורת ההנפקה**");

והואיל והממשכן פנה אל הבנק בבקשה כי הבנק יסכים לכך שהממשכן יצור לטובתכם שעבוד זכויות חוזיות בקשר עם _____ בדרגה נחותה מוגבלת לסכום של _____ ₪/ ללא הגבלה בסכום, לאחר השעבוד לטובת הבנק (**להלן: "השעבוד הנחות בדרגה"**).

אי לכך, הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. הבנק מאשר בזה כי בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים להלן במצטבר אין לו התנגדות כי הממשכן יצור לטובתכם את השעבוד הנחות בדרגה:

   א. פרעון מלא, סופי ומוחלט של סך שלא יפחת מ- _____ יורו (להלן: "**הסכום הנ"ל**"), בחשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) בבנק המתנהל על שם הממשכן (להלן: "**החשבון**"), וזאת עד ולא יאוחר מיום _____ (להלן: "**מועד הפירעון**").

   ב. עד למועד בו יפרע הסכום הנ"ל בחשבון - השעבוד הנחות בדרגה לא יקנה לכם כל זכות;

   ג. אם עד ולא יאוחר ממועד הפירעון, לא יפרע בחשבון על ידכם הסכום הנ"ל, השעבוד הנחות בדרגה, יחשב כבטל ומבוטל ואתם תגרמו למחיקתו ברשם החברות;

2. לאחר פירעון מלוא הסכום הנ"ל עד המועד הנ"ל בחשבון, יחשבו השעבוד לטובת הבנק כבטל ומבוטל, ואנו נעביר לידיכם מסמכים למחיקת השעבוד לטובת הבנק, מרישומי רשם החברות.

3. מכתב זה אינו מקנה זכויות לצד שלישי כלשהו כלפי הבנק.

4. תוקף מכתב זה כפוף לכך שעד ולא יאוחר מיום _____ תחתמו על מכתב זה כמאשרים אותו וכמתחייבים לפעול על פיו.

5. כל תיקון, שינוי, או תוספת למכתב זה יהיו תקפים אך ורק אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הבנק.

6. מסמכי השעבוד הנחות בדרגה ו/או כל מסמך שנחתם ו/או שייחתם בין הממשכן לביניכם ו/או כל הסכמה אחרת ביניהם יהיה בהתאם לאמור במכתב זה. בכל מקרה של סתירה בין האמור במכתב זה לבין האמור בכל מסמך שנחתם ו/או שייחתם בין הממשכן לביניכם ו/או כל הסכמה אחרת ביניהם - יגבר האמור במכתב זה.

7. יובהר כי אין בהסכמת הבנק זו כדי לפגוע בזכויותיו על פי השעבוד לטובת הבנק.

8. בחתימתכם על מכתב זה, הנכם נותנים את הסכמתכם הבלתי חוזרת מראש לכל האמור במכתב זה.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ
ההנהלה הראשית

_____ _____

<u>העתק</u>:
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

בנק הפועלים
החטיבה העסקית

<u>התחייבות הנושה הנוסף</u>

לכבוד
<u>בנק הפועלים בע"מ</u>

אנו הח"מ מאשרים את המכתב דלעיל, מסכימים לאמור בו ומתחייבים לפעול על פיו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל אנו מאשרים ומצהירים כי ידוע לנו שהסכמתכם המותנית ליצירת השעבוד בדרגה נחותה כפופה, בין היתר, לתנאים המפורטים להלן במצטבר:

א. פרעון מלא, סופי ומוחלט של סך שלא יפחת מ- _____ במועד ביצוע הפרעון בפועל (להלן: "**הסכום הנ"ל**"), בחשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) בבנק המתנהל על שם _____ (להלן: "**החשבון**"), וזאת עד ולא יאוחר מיום _____.

ב. עד למועד בו יפרע הסכום הנ"ל בחשבון השעבוד הנחות בדרגה לא יקנה לנו כל זכות;

ג. אם עד ולא יאוחר מיום _____ לא יפרע בחשבון הסכום הנ"ל, השעבוד הנחות בדרגה יחשב כבטל ומבוטל ואנו מתחייבים לגרום למחיקתו ברשם החברות;

_____ _____
תאריך _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ _____, שהנני עורך דין של _____ מספר חברה _____/_____ ת.ז. _____ (**להלן: "הנושה הנוסף"**), מאשר/ת בזאת כי הנושה הנוסף חתם בפני על מכתב זה דלעיל לאחר שהסברתי לו ו/או לנציגיו את תוכנו, מהותו ואת משמעויותיו המשפטיים והוא אישר זאת בפניי.

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך הדין של הנושה הנוסף, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ החתום לעיל בשם הנושה הנוסף הוסמך על ידו, בהחלטת מועצת המנהלים, שנתקיימה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של הנושה הנוסף, לחתום בשמו על המכתב דלעיל, לרבות על ההתחייבויות וההצהרות על פיו, וכי חתימתו בצירוף חותמת הנושה הנוסף, מחייבת את הנושה הנוסף לכל דבר ועניין.

_____
חתימה + חותמת

<u>התחייבות הממשכן</u>

לכבוד
<u>בנק הפועלים בע"מ</u>

אנו הח"מ מאשרים את המכתב דלעיל, מסכימים לאמור בו ומתחייבים לפעול על פיו.

_____ _____
תאריך אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ _____, שהנני עורך דין של _____ מספר חברה _____/ (**להלן: "הממשכן"**), מאשר/ת בזאת כי הממשכן חתם בפני על מכתב זה דלעיל לאחר שהסברתי לו ו/או לנציגיו את תוכנו, מהותו ואת משמעויותיו המשפטיים והוא אישר זאת בפניי.

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך הדין של הממשכן, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ החתום לעיל בשם הממשכן הוסמך על ידו, בהחלטת מועצת המנהלים, שנתקיימה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של הממשכן, לחתום בשמו על המכתב דלעיל, לרבות על ההתחייבויות וההצהרות על פיו, וכי חתימתו בצירוף חותמת הממשכן, מחייבת את ממשכן לכל דבר ועניין.

_____
חתימה + חותמת

בנק הפועלים
החטיבה העסקית

תאריך	:	00/00/09
מספרנו	:	00/00/09
טלפון	:	03 - _____567
פקס	:	03 - _____567

לכבוד
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ מס' זיהוי 520038894 הממשכן)

ג.א.נ.,

הנדון: <u>הסכמה לרישום שעבוד קבוע נחות בדרגה</u>

אנו הח"מ, בנק הפועלים בע"מ, אשר לטובתנו רשום שעבוד קבוע לפי אגרת חוב שנרשמה ברשם החברות ביום _____ כשעבוד/משכון מספר _____(**להלן: "השעבוד"**), נותנים הסכמתנו לרישום שעבוד קבוע נחות בדרגה על _____ לטובת _____(להלן: "**הנושה הנוסף**"), בכפוף לכל התנאים המפורטים במכתבנו מיום _____ אל הנושה הנוסף, המצורף למכתבנו זה.

אין באמור במכתבנו זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותינו על פי השעבוד.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ
ההנהלה הראשית

_____ _____

העתק: _____ (הנושה הנוסף)

טופס 10
(תקנה 12)

אל: <u>רשם החברות</u>

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מספר חברה			קוד
ס"ב	מס' סודר	ז	81
4 9 8 8 3 0 0 2 5			

הסכום המובטח במילים
ללא הגבלה בסכום

הסכום המובטח	
אג'	ש"ח

קוד מטבע

סוג מטבע
ש"ח

תאריך יצירה		
שנה	חודש	יום
1 2 0 2		

קוד

תאור המסמך
אגרת חוב מיום [--] ב[-------], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת).

מס בולים

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]	
ס"ב	מס' סודר
7	3 3 1 7 7 1 3 5

פרטי המלווה
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").

סכום ההלוואה	
אג'	ש"ח

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
שעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, בגין הסכם ההלוואה בין החברה לבין מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 (להלן: "**הסכם ההלוואה**" ו-"**השותפות**", בהתאמה), כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה, וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו כמפורט באגרת החוב.

תנאים מיוחדים

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה			תאריך הוצאת הסדרה		
כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תשעבד ולא תמשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.		2021					

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצויין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

טופס 10
(תקנה 12)

אל: <u>רשם החברות</u>

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מספר חברה			קוד
ס"ב	מס' סודר	ז	81
4 9 8 8 3 0 0 2 5			

הסכום המובטח במילים
ללא הגבלה בסכום

הסכום המובטח	
אג'	ש"ח

קוד מטבע

סוג מטבע
ש"ח

תאריך יצירה		
שנה	חודש	יום
1 2 0 2		

קוד

תאור המסמך
אגרת חוב מיום [--] ב[-------], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת).

מס בולים

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]	
ס"ב	מס' סודר
7	3 3 1 7 7 3 1 5

פרטי המלווה
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").

סכום ההלוואה	
אג'	ש"ח

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, בגין הסכם ההלוואה בין החברה לבין מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 (להלן: "**הסכם ההלוואה**" ו-"**השותפות**", בהתאמה), כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר החברה זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה, וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה בין החברה לבין השותפות ובהתאם לקבוע בו כמפורט באגרת החוב.

תנאים מיוחדים

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה			תאריך הוצאת הסדרה		
כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תשעבד ולא תמשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.		2021	11				

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

<u>אגרת חוב – שעבוד יחיד קבוע ראשון</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום [---] ב [---] 2021

על ידי:

מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת
מס. 540308046
שד' רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7147777
פקס: 03-7147778
(להלן: "**השותפות**")

לטובת:

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
מ.ח. 513771337
מרחוב מנחם בגין 48 ת"א
טלפון: 03-6374351
פקס: 03-4374344
(להלן: "**משמרת**" או "**הנאמן**")

הואיל: ובכוונת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("**החברה**") להנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 ("**דו"ח ההצעה**" ו-"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה ("**אגרות החוב (סדרה ו')**" או "**אגרות החוב**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ("**שטר הנאמנות**"), לפיו הנאמן מכהן כנאמן לאגרות החוב סדרה ו' שיונפקו על ידי החברה ובהתאם לנספח 5.1 לשטר הנאמנות ("**נספח השעבודים**"); (נספח השעבודים ושטר הנאמנות ייקראו יחדיו להלן: "**שטר הנאמנות המלא**")

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא, עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), וקבלת תמורת ההנפקה על ידי רכז ההנפקה, אגרות החוב (סדרה ו') תובטחנה, בין השאר, בשעבוד כל זכויות ותקבולי השותפות בגין הסכם הלוואה המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> בין השותפות ובין L. Hotel SNC, תאגיד הרשום בצרפת שמספרה 451324867 ("**SNC**") ("**הסכם הלוואה**") לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC ובהתאם לקבוע בו, והכל בהתאם למפורט באגרת חוב זו;

והואיל: והשותפות החליטה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), את זכויות השותפות כמפורט לעיל, בהתאם להסכם ההלוואה, תנאי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע משעבוד הנכס המשועבד, במסגרת אגרת חוב זו , והכל בכפוף וכמפורט להלן ;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו : "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו שלא הוגדרו מפורשות באגרת החוב תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות השותפות על פי שטר הנאמנות ועל פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק (במועדו) של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), והנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ובקשר עם שטר הנאמנות המלא, הכל כפי שיהיו מעת לעת לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), ולרבות הוצאות מימוש אגרת חוב זו, ללא הגבלה בסכום בהתאם לשטר הנאמנות המלא ("**הסכומים המובטחים**").

3. **הלוואת הגישור**

3.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לטובת בנק ישראלי רשומים שעבודים בדרגה ראשונה על זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה כבטוחה להלוואת גישור בסך של 125 מיליון אירו שלקחה החברה מהבנק הישראלי אשר הועברה לחברת SNC באמצעות השותפות ("**הבנק הישראלי**", "**שעבודי השותפות הקיימים**" ו- "**הלוואת הגישור**", בהתאמה) וזאת עד קבלת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר הנאמנות המלא על ידי החברה אשר תשמש בחלקה לצורך כל סכום שיידרש לצורך פירעון הלוואת הגישור ("**החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים**") והכל כפי שמפורט במכתב הכוונות לשותפות המצ"ב כ**נספח ב'** לאגרת החוב ("**מכתב הכוונות לשותפות**") שיימסר לנאמן.

3.2. החברה תשתמש בסך השווה לחוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו'), בין היתר, על מנת לפרוע לבנק הישראלי את החוב לשחרור שעבוד השותפות הקיימים ולשחרר את שעבודי השותפות הקיימים, כך שלא יהיה רשום כל שעבוד על זכויות השותפות כלפי הבנק הישראלי והשותפות תרשום לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') **שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום** על כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין הסכם ההלוואה וכל הזכויות הנובעות ממנו ובהתאם לקבוע בו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

3.3. לצורך העברת החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים לבנק הישראלי מתוך תמורת ההנפקה, תמציא השותפות לנאמן את מכתב הכוונות לשותפות וכל המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא לצורך הסרת שעבודי השותפות הקיימים.

4. **השעבוד**

4.1. כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת השותפות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') , **בשעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה, וללא הגבלה בסכום, ובהתאם לאגרת חוב זו,** את כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה בין השותפות לבין SNC ובהתאם לקבוע בו ("**הנכסים המשועבדים**"), שתשודרג **לשעבוד יחיד וקבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום** בתוך 10 ימי עסקים לאחר העברת החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים לטובת הבנק הישראלי על פי מכתב הכוונות לשותפות.

4.2. לאחר תשלום החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים ייכנס לתוקף, על פי מכתב הכוונות לשותפות, ויתור הבנק הישראלי על זכויותיו מכח השעבוד שרשום לטובתו והשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן יתוקן לשעבוד מסוג שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות השותפות מכח הסכם ההלוואה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כך שייקרא בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים נדרשים בהתאם):

"***שעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה, וללא הגבלה בסכום, ובהתאם לאגרת חוב זו,*** *את כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה בהתאם לקבוע בו, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם הלוואה השותפות לבין SNC ובהתאם לקבוע בו* ".

4.3. אין בשעבוד מדרגה שנייה כדי לפגוע באיזה מזכויות הבנק הישראלי מכוח שעבודי השותפות הקיימים שניתנו לבנק הישראלי.

4.4. השעבוד מדרגה שניה יהיה נחות לשעבודי השותפות הקיימים של הבנק הישראלי באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש שעבודי השותפות הקיימים תשולם קודם לבנק הישראלי עד לפירעון המלא והסופי של החובות וההתחייבויות של החברה כלפי הבנק הישראלי כאמור.

4.5. כל עוד החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים כלפי הבנק הישראלי לא נפרע במלואו ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על- פי השעבוד מדרגה שניה.

4.6. עד לאחר הסרת שעבודי השותפות הקיימים, השעבוד מדרגה שנייה יהיה נדחה בדרגה אחרי שעבודי השותפות הקיימים לטובת הבנק הישראלי באופן ששעבודי השותפות הקיימים לטובת הבנק הישראלי יגברו על השעבוד מדרגה שנייה ויהיה קודם לו בדרגה.

4.7. מובהר כי השעבוד מדרגה שנייה כאמור בסעיף 4 לאגרת חוב זו לעיל יירשם עם תניה מגבילה לפיה השותפות לא תהיה רשאית ליצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף מכל סוג שהוא (ראשון או שני) על הנכסים המשועבדים כמוגדר בסעיף 4 לאגרת חוב זו וזאת עד למועד תיקון השעבוד לדרגה ראשונה.

4.8. כל עוד רשום שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הנאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים ליזום כל הליך של מימוש או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש שעבודי השותפות הקיימים.

4.9. ככל ולא יפרע חוב שחרור שעבודי השותפות הקיימים לבנק הישראלי עד למועד הקבוע במכתבי הכוונות, השעבוד בדרגה שניה ייחשב כבטל ומבוטל והנאמן יפעל לגרום למחיקתו ממרשמי השותפות.

4.10. לאחר סילוקם המלא של הסכומים המובטחים יוסרו השעבודים על הנכסים המשועבדים ובכלל זאת הנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית השותפות.

5. תחולת שטר הנאמנות והסכם ההלוואה

5.1. שטר הנאמנות לרבות נספחיו, אשר נחתם בין השותפות לנאמן, יחשבו ככלולים באגרת חוב זו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיהם ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות המלא בקשר עם הנכסים המשועבדים, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות המלא בקשר עם הנכסים המשועבדים בלבד, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות המלא. שטר הנאמנות המלא ואגרת החוב ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

5.2. הסכם ההלוואה ייחשב ככלול באגרת חוב זו ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולים באגרת חוב זו.

למען הסר ספק מובהר, כי אין בעילה לפירעון מיידי בהתאם לשטר הנאמנות המלא כדי להקים עילה לפירעון מיידי ביחס להסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC.

6. הצהרות השותפות

בכפוף לאמור בשטר הנאמנות המלא, השותפות מצהירה בזה, כדלקמן:

6.1. השותפות חוזרת על כל הצהרותיה בשטר הנאמנות ובהסכם ההלוואה בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל הצהרותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6.2. השותפות מצהירה כי אין בעילה לפירעון מיידי בהתאם לשטר הנאמנות המלא כדי להקים עילה לפירעון מיידי ביחס להסכם ההלוואה בין השותפות לבין SNC.

6.3. בכפוף לאמור בסעיפים 3 ו-4 לאגרת חוב זו, היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות לשעבד את כל זכויותיה בנכסים המשועבדים באמצעות אגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה על פיה.

6.4. למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו, הנכסים המשועבדים אינם משועבדים, ממושכנים, מעוקלים או מומחים לזכות אחרים (למעט הבנק הישראלי, כמפורט לעיל).

6.5. למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו ומכתב הכוונות לשותפות, אין כל הגבלה נוספת או תנאי לפי כל דין ו/או הסכם ו /או התחייבות ו/או במסמכי ההתאגדות של השותפות שיש

בהם כדי למנוע את שעבוד הנכסים המשועבדים ו/או לפגוע בתוקפו ו/או לפגוע בעבירות הזכויות בנכסים המשועבדים בעת מימושם, ככל שימומשו.

6.6. כי למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לא ידוע לה על כל פגם בזכויותיה בנכסים המשועבדים וכי זכויותיה של השותפות בנכסים המשועבדים נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה או זכות כלשהי של צד שלישי כלשהו, אינן מעוקלות ו/או משועבדות ו/או ממושכנות לזכות אחרים, לרבות שום זכות או אופציה שניתנה לאדם ו/או גוף אחר.

6.7. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, השותפות לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכסים המשועבדים, כולם או חלקם.

6.8. התקבלו בכל מוסדותיה הרלבנטיים של השותפות כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות של השותפות ועל פי כל דין לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו.

6.9. במועד חתימת אגרת חוב זו השותפות אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור, ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה השותפות כי היא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה שכזו.

6.10. השותפות מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב באופן מיידי במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 6 זה על סעיפיו הקטנים.

7. **התחייבויות השותפות**

בכפוף לאמור בשטר הנאמנות המלא, השותפות מתחייבת כלפי הנאמן:

7.1. השותפות חוזרת על כל התחייבויותיה שבשטר הנאמנות ובהסכם ההלוואה בקשר עם הנכסים המשועבדים, ויראו את כל התחייבויותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

7.2. השותפות לא תשנה את מסמכי ההתאגדות שלה או כל הסכם אחר בו היא מתקשרת, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על מי מבין הנכסים המשועבדים, עבירותם או מימושם ו/או תוקף ו/או מימוש השעבודים עליהם הנוצרים על-פי אגרת חוב זו.

7.3. למעט כמפורט בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בשותפות, לרבות להימנע מהקצאת זכויות נוספות בשותפות המוגבלת לכל אדם ובכלל זה לא להקנות לכל אדם זכות כלשהי כלפי הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם), לרבות לא למכור, לא להעביר ולא למסור את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, לא להרשות לאחר להשתמש בהם בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למעט בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות המלא, וזאת כל עוד לא נפרעו כל הסכומים המובטחים ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינם;

7.4. להודיע לנאמן, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שיוודע על כך לשותפות, על כל מקרה בו הוטל עיקול על איזה מן הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה בו מונה לנכסים המשועבדים כונס נכסים או אם יינתנו בגינם צווים, החלטות או פסקי דין מטעם ערכאות מוסמכות. השותפות תודיע למעקל או לכונס

הנכסים או לערכאה מוסמכת מיד עם היוודע לה על הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור או מתן צו, החלטה או פסק דין, על היות הנכסים המשועבדים - משועבדים לטובת הנאמן וכן תנקוט מיד, על חשבונה, בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה, ביטול כינוס הנכסים, ביטול צו, החלטה או פסק דין;

7.5. לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והנאמן ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו');

7.6. למעט כקבוע בסעיף 10.1.11 בנספח השעבודים ובשטר הנאמנות המלא, לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של השותפות שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר עם הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם;

7.7. השותפות מתחייבת כי אם יתגלה פגם בזכויות של השותפות בנכסים המשועבדים, היא תודיע מיידית ובכתב לנאמן ותפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי;

7.8. לשלם במועדם לרשויות המתאימות ו/או לכל צד שלישי, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכסים המשועבדים או על כל חלק מהם, ככל שידרשו;

7.9. בכפוף לאמור בסעיף 3 לאגרת חוב זו, לאפשר לנאמן לקבל מידע ולהעביר אליו מידע שיבקש בקשר עם הנכסים המשועבדים, תוך זמן סביר ממועד דרישתו;

7.10. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכסים המשועבדים שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו בהתאם לקבוע בה.

7.11. עם פירעון מלא של החוב לשחרור שעבודי השותפות הקיימים ואף טרם בוצע התיקון בפועל של שעבודי השותפות הקיימים שנרשמו לטובת הנאמן על פיו השעבוד בדרגה שנייה לטובת הנאמן ישודרג לשעבוד קבוע יחיד וראשון ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ייחשב השעבוד לטובת הנאמן כשעבוד קבוע יחיד וראשון ללא הגבלה בסכום.

8. שחרור והחלפה של נכסים משועבדים

השותפות תהיה רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה של איזה מבין הנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, בכפוף ובהתאם להוראות שנקבעו בשטר הנאמנות המלא, והנאמן יפעל לעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

9. מימוש השעבוד

לאחר הסרת שעבודי השותפות הקיימים לטובת הבנק הישראלי:

9.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא (כפי שתהיינה) וכל דין ובמקרה של מימוש כאמור יעמדו לנאמן כל הזכויות והכוחות המוקנות מכח כל דין לבעל שעבוד.

9.2. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד (ככל שימונה) מהנכסים המשועבדים, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר)

הנכסים המשועבדים, כולן או חלקן, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא (כפי שתהיינה).

9.3. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם מימוש כל זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בקשר עם אגרת חוב זו, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.

9.4. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים, וככל שיוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין (להלן: "**בעל התפקיד**"), בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראת כל דין והחלטת כל רשות שיפוטית, לקבל כל סעד ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הנכסים.

10. רישום השעבוד

10.1. השותפות מתחייבת בזה לרשום כדין ולעשות את כל המאמצים שבידה בכדי לרשום במועד מוקדם ככל הניתן את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו (וכל תיקון לשעבוד הנ"ל ולשם מניעת ספק מובהר בזה ששום תיקון כאמור לא יעשה אלא בהסכמתו בכתב ומראש של הנאמן) ברשם המשכונות.

10.2. השותפות מתחייבת בזה לעשות על חשבונה, כל שנדרש על פי כל דין וכל שיהיה דרוש לדעת הנאמן, על מנת שכוחו של השעבוד הנוצר בזה על הנכסים המשועבדים יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של השותפות ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לנכסים המשועבדים.

10.3. היה ובפועל לא תבוצע הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') על פי דו"ח ההצעה, יפעלו הנאמן והשותפות, במשותף, על פי בקשת השותפות שתועבר לנאמן, להסרת השעבוד ממרשמי השותפות בהקדם האפשרי.

11. מהות הבטוחות

11.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לאגרת חוב זו, הבטוחות הניתנות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), והכל בהתאם להוראות אגרת חוב זו ולהוראות שטר הנאמנות המלא.

11.2. הסרת השעבוד תיעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא.

11.3. למעט אם יצוין אחרת בשטר הנאמנות המלא, ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, וכל הבטוחות תהיינה מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולא תושפענה מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לאחר לפירעון הסכומים

המובטחים על-פי הקבוע באגרת חוב זו. זכויות הנאמן לפי אגרת חוב זו הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר הנאמנות).

12. זכות העברה

בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י תנאי שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות (המלא כפי שתהיינה), להעביר את אגרת חוב זו ואת הזכויות שלפיה, לרבות הבטוחות, בשלמות או בחלקן, לנאמן שיבוא תחתיו, מבלי להיזקק להסכמה מאת השותפות, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות המלא. ההעברה תוכל להיעשות על ידי הסבה בשולי או על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן או מקבל ההעברה ימצא לנכון. השותפות לא תסרב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור מטעמים שאינם סבירים.

13. שונות

13.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו ועל השעבוד הנרשם על פיה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליה.

13.2. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו והשעבוד הנרשם על פיה נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו בלבד.

13.3. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבו הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולן או מקצתן, יחולו וישולמו על ידי השותפות ובכפוף להוראות שיקבעו בשטר הנאמנות.

13.4. השותפות והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

13.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

13.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה. הודעה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

13.7. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת	**משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ**

<u>אישור</u>

אני הח״מ ____, עו״ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת, באמצעות ה״ה _____, וחתימתם מחייבת את השותפות בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו״ד

אני הח״מ, _____ , עו״ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ, באמצעות ה״ה _____, וחתימתו מחייבת את משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע״מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו״ד

FACILITY AGREEMENT

Between

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP

as Lender

and

L.HÔTEL

as Borrower

[●] 2021

Clause **Page**

1. Definitions and interpretation 3
2. The Facility 8
3. Purpose 8
4. Conditions of Utilisation 8
5. Utilisation 8
6. Repayment 9
7. Prepayment and cancellation 9
8. Interest 10
9. Interest Periods 11
10. Break Costs 11
11. Costs and expenses 12
12. Representations 12
13. Information undertakings 14
14. General undertakings 15
15. Financial Covenant 17
16. Events of Default 17
17. Changes to the parties 19
18. Payment mechanics 19
19. Notices 20
20. Partial invalidity 21
21. Remedies, waivers and hardship 21
22. Modifications 21
23. Due information 21
24. Governing law 21
25. Jurisdiction 21

Schedule 1 Conditions Precedent 23

Schedule 2 Requests 25

Schedule 3 amortisation schedule 26

THIS AGREEMENT is dated [●] 2021 and made between:

(1) **L.HÔTEL**, a French *société en nom collectif* with a share capital of 12,128,788 euros, having its registered office in Paris (75006), 43 boulevard Raspail, France, registered with the Registry of Commerce and Companies under identification number 451 324 867 RCS Paris (the **Borrower**);

(2) **FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP**, an Israeli Limited Partnership, having its registered office at 46 Rothschild Boulevard, Tel-Aviv, Israel, Partnership no. 540308046 (the **Lender**).

PREAMBLE:

(a) On the date hereof:

(i) Alrov owns 100% of the partnership units of the Lender;

(ii) Alrov owns indirectly 80% of Locka Holding BV;

(iii) Locka Holding BV owns indirectly 100% of the Borrower.

(b) The Lender has agreed to grant the Facility to the Borrower in the terms hereof.

IT IS AGREED as follows:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

In this Agreement:

Additional Financial Indebtedness has the meaning ascribed to this term in Clause 14.3.

Affiliate means any entity that directly or indirectly Controls, is Controlled by, or is under the same Control as such person or entity.

Alrov means Alrov Properties and Lodgings Ltd, an Israeli Limited Company, the registered office of which is located 46 Rothschild Boulevard, Tel Aviv 66883, Israel, registered with the Registrar of Companies of the State of Israel under identification number 520038894 and admitted to listing on the Tel Aviv Stock Exchange.

Availability Period means the period from and including the receipt of a notice provided by the Lender to the Borrower of the availability of the Commitment, to and including 3 days thereafter.

Available Commitment means, in relation to the Facility, the Commitment under the Facility minus:

(a) its participation in the outstanding Loan under the Facility; or

(b) in relation to any proposed Utilisation, the amount of its participation in the Loan that is due to be made under the Facility on or before the proposed Utilisation Date.

Available Facility means, in relation to the Facility, the Available Commitment in respect of the Facility.

Base Currency means euro.

Borrower Share Pledge means the pledge over all the shares of the Borrower granted by the Shareholders to the benefit of the Lender pursuant to a share pledge agreement entered into on the date of this agreement.

Break Costs means any costs incurred by the Lender in case of:

(a) prepayment or repayment of whole or part of the principal of the Loan on a date which is not the Termination Date, or

(b) payment of interests on a date which is not an Interest Payment Date.

Business Day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in Paris, Amsterdam and Tel Aviv.

Change of Control means any of the following events:

(a) Alrov ceases to own, directly or indirectly, at least 51% of the share capital of Locka Holding BV;

(b) Locka Holding BV ceases to own, directly or indirectly, at least 51% of the share capital of the Majority Shareholder;

(c) the Majority Shareholder ceases to own, directly, 100% of the share capital of the Borrower less one (1) share;

(d) the Minority Shareholder ceases to own, directly, one (1) share of the Borrower.

Commitment means [●] euros (€ [●]) to the extent not cancelled or reduced under this Agreement.

Control and its derivatives (such as Controlling or Controlled or Controlling) means having, directly or indirectly (whether through ownership of securities, shares or voting rights, or in any other manner), the power to direct the activity of a corporation, or having control within the meaning of such term under the Israeli Securities Law 1968.

Default means an Event of Default or any event or circumstance specified in Clause 16 which would (with the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination under the Finance Documents or any combination of any of the foregoing) be an Event of Default.

Event of Default means any event or circumstance specified as such in Clause 16.

Facility means the term loan facility made available under this Agreement as described in Clause 2.

Finance Document means this Agreement, any Guarantee and any other document designated as such by the Lender and the Borrower.

Financial Indebtedness means any indebtedness for or in respect of:

(a) moneys borrowed;

(b) any amount raised by acceptance under any acceptance credit facility or dematerialised equivalent;

(c) any amount raised pursuant to any note purchase facility or the issue of bonds, notes, debentures, loan stock or any similar instrument;

(d) the amount of any liability in respect of any lease or hire purchase contract which would, in accordance with GAAP, be treated as a balance sheet liability;

(e) receivables sold or discounted (other than any receivables to the extent they are sold on a non-recourse basis);

(f) any amount raised under any other transaction (including any forward sale or purchase agreement) of a type not referred to in any other paragraph of this definition having the commercial effect of a borrowing;

(g) any derivative transaction entered into in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price (and, when calculating the value of any derivative transaction, only the marked to market value (or, if any actual amount is due as a result of the termination or close-out of that derivative transaction, that amount) shall be taken into account);

(h) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution; and

(i) the amount of any liability in respect of any guarantee or indemnity for any of the items referred to in paragraphs (a) to (h) above.

GAAP means generally accepted accounting principles in France.

Guarantee means:

(a) the Borrower Share Pledge; or

(b) any other guarantee securing the Facility and designated as such by the Lender and the Borrower.

Guarantors means:

(a) the Shareholders in respect of the Borrower Share Pledge; and

(b) any other guarantor pursuant to another guarantee.

Interest Payment Date means 1 April and 1 October of each year and the Termination Date.

Interest Period means, in relation to a Loan, each period determined in accordance with Clause 9 and, in relation to an Unpaid Sum, each period determined in accordance with Clause 8.3.

Loan means the loan made or to be made under the Facility or the principal amount outstanding for the time being of that loan.

LTV Ratio means, on any date, the proportion expressed as a percentage which the aggregate of the outstanding Facility (increased by accrued interests as the case may be) and outstanding Additional Financial Indebtedness bears to the Market Value of the Lutetia Property on that date calculated by reference to the then most recent Valuation.

Locka Holding BV means Locka Holding BV, a Dutch *besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* having its registered office at Van Boshuizenstraat 12, unit 1.25, 1083BA Amsterdam, The Netherlands, registered with the Registry of Commerce and Companies of Amsterdam under identification number 20128316.

LTV Test Date means 30 September, 31 December, 31 March and 30 June of each year.

Lutetia Going-Business means the ongoing-business owned by the Borrower and operated in the Lutetia Property.

Lutetia Property means a real estate property located in Paris (75006 – France), 43, 45, 49 and 51 boulevard Raspail, place Alphonse Deville and 21 and 23 rue de Sèvres and 24 and 26 rue du Cherche Midi.

Majority Shareholder means L.Hotel.Holding, a French *société en nom collectif* having its registered office in Paris (75001), 4 rue de Ventadour, France, registered with the Registry of Commerce and Companies under identification number 521 860 882 RCS Paris.

Market Value means on any date on which it must be determined the value, excluding duties, costs and taxes of the Lutetia Property, as resulting from the last Valuation Report drawn up on such date.

Material Adverse Effect means a material adverse effect on the consolidated business, assets or financial condition of the Borrower which affects its ability to perform its material obligations under the Finance Documents to which it is party.

Minority Shareholder means L.Hotel Holding B.V., a Dutch *besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* having its registered office at Strawinskylaan 1263, 1077XX Amsterdam, The Netherlands, registered with the Registry of Commerce and Companies of Amsterdam under identification number 55296580.

Month means a period starting on one day in a calendar month and ending on the numerically corresponding day in the next calendar month, except that:

(a) (subject to paragraph (c) below) if the numerically corresponding day is not a Business Day, that period shall end on the next Business Day in that calendar month in which that period is to end if there is one, or if there is not, on the immediately preceding Business Day;

(b) if there is no numerically corresponding day in the calendar month in which that period is to end, that period shall end on the last Business Day in that calendar month; and

(c) if an Interest Period begins on the last Business Day of a calendar month, that Interest Period shall end on the last Business Day in the calendar month in which that Interest Period is to end.

Obligor means the Borrower or a Guarantor.

Party means a party to this Agreement.

Real Estate Expert means any of the following real estate experts:

(a) Cushman & Wakefield, or

(b) any other recognized independent first-ranking real estate expert established in France and appointed by the Lender after consultation with the Borrower.

Repeating Representations means each of the representations set out in Clauses 12.1 to 12.5 and 12.9 to 12.12.

Security means a mortgage, charge, pledge, lien or other security interest securing any obligation of any person or any other agreement or arrangement having a similar effect.

Shareholders means the Majority Shareholder and the Minority Shareholder.

Termination Date means 1 October 2027.

Tax means any tax, levy, impost, duty or other charge or withholding of a similar nature (including any penalty or interest payable in connection with any failure to pay or any delay in paying any of the same).

Unpaid Sum means any sum due and payable but unpaid by the Borrower under the Finance Documents.

Utilisation means a utilisation of the Facility.

Utilisation Date means the date of a Utilisation, being the date on which the Loan is to be made.

Utilisation Request means a notice substantially in the form set out in Schedule 2.

Valuation Report means a valuation report established by a Real Estate Expert appointed by the Lender, determining the Market Value of the Lutetia Property in accordance with the standard methodology carried out consistently and in any event with the provisions of the "*Red Book"* from the Royal Institution of Chartered Surveyors.

1.2 Construction

(a) Unless a contrary indication appears, any reference in this Agreement to:

(i) **assets** includes present and future properties, revenues and rights of every description;

(ii) a **Finance Document** or any other agreement or instrument is a reference to that Finance Document or other agreement or instrument as amended or novated, supplemented, extended or restated;

(iii) **indebtedness** includes any obligation (whether incurred as principal or as surety) for the payment or repayment of money, whether present or future, actual or contingent;

(iv) a **person** includes any individual, firm, company, corporation, government, state or agency of a state or any association, trust, joint venture, consortium, partnership or other entity (whether or not having separate legal personality);

(v) a **regulation** includes any regulation, rule, official directive, request or guideline (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency, department or of any regulatory, self-regulatory or other authority or organisation;

(vi) a **security interest** includes any type of security permissible by law

(vii) a **transfer** includes any means of transfer of rights and/or obligations under Israeli law;

(b) The determination of the extent to which a rate is for a period equal in length to an Interest Period shall disregard any inconsistency arising from the last day of that Interest Period being determined pursuant to the terms of this Agreement.

(c) Section, Clause and Schedule headings are for ease of reference only.

(d) Unless a contrary indication appears, a term used in any other Finance Document or in any notice given under or in connection with any Finance Document has the same meaning in that Finance Document or notice as in this Agreement.

(e) A Default or an Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived as detailed herein.

1.3 Currency symbols and definitions

€, **EUR** and **euro** denote the single currency of the Participating Member States.

2. THE FACILITY

2.1 The Facility

Subject to the terms of this Agreement, the Lender makes available to the Borrower a loan facility in an aggregate amount equal to the Commitment.

3. PURPOSE

The Borrower shall apply all amounts borrowed by it under the Facility for the refinancing of whole or part of its existing Financial Indebtedness and for financing of its general corporate purposes.

4. CONDITIONS OF UTILISATION

4.1 Initial conditions precedent

The Borrower may not deliver a Utilisation Request unless the Lender has received all of the documents and other evidence listed in Schedule 1 in form and substance satisfactory to the Lender.

4.2 Further conditions precedent

The Lender will only be obliged to make the Loan if on the date of the Utilisation Request and on the proposed Utilisation Date:

(a) no Event of Default and no Default is continuing or would result from the proposed Loan; and

(b) the Repeating Representations to be made by the Borrower are true in all material respects.

4.3 Conditions precedent for the sole benefit of the Lender

The conditions precedent provided for in Clause 4.1 and Clause 4.2 are stipulated for the sole benefit of the Lender.

4.4 Maximum number of loans

The Borrower may not deliver a Utilisation Request if as a result of the proposed Utilisation more than one (1) Loan would be outstanding.

5. UTILISATION

5.1 Delivery of a Utilisation Request

The Borrower may utilise the Facility by delivery to the Lender of the duly completed Utilisation Request not later than three (3) Business Days before the contemplated Utilisation Date.

5.2 Completion of a Utilisation Request

(a) The Utilisation Request is irrevocable and will not be regarded as having been duly completed unless:

(i) the proposed Utilisation Date is a Business Day within the Availability Period applicable to the Facility; and

(ii) the currency and amount of the Utilisation comply with Clause 5.3.

(b) Only one Loan may be requested in a Utilisation Request.

5.3 Currency and amount

(a) The currency specified in a Utilisation Request must be the Base Currency.

(b) The amount of the proposed Loan must be a minimum of one million euros (€ 1,000,000) or, if less, the Available Facility.

5.4 Cancellation of Commitment

The Commitment which, at that time, is unutilised shall be immediately cancelled at the end of the Availability Period.

6. REPAYMENT

6.1 Repayment of the Loan

(a) The outstanding Loan shall be repaid on each Interest Payment Date occurring on 1 October 2024, 1 October 2025 and 1 October 2026 as per provided in Schedule 3.

(b) Without prejudice to paragraph (a) above, the outstanding the Loan shall be repaid in full on the Termination Date.

(c) The Borrower may not reborrow any part of the Facility which is repaid.

7. PREPAYMENT AND CANCELLATION

7.1 Change of control

If a Change of Control occurs:

(a) the Borrower shall promptly notify the Lender upon becoming aware of that event;

(b) the Lender shall not be obliged to fund a Utilisation; and

(c) if the Lender so requires and notifies the Borrower, the Lender shall, by not less than ten (10) days' notice to the Borrower, cancel the Available Commitment and declare its participation in the outstanding Loan, together with accrued interest, and all other amounts accrued or outstanding under the Finance Documents immediately due and payable, whereupon the Available Commitment will be immediately cancelled, the Facility shall immediately cease to be available for further utilisation and the outstanding Loan, accrued interest and other amounts shall become immediately due and payable.

7.2 Voluntary cancellation

The Borrower may, if it gives the Lender not less than ten (10) Business Days' (or such shorter period as the Lender may agree) prior notice, cancel the whole or any part of the Available Facility. Any cancellation under this Clause 7.2 shall reduce the Commitment.

7.3 Voluntary prepayment of the Loan

(a) The Borrower, if it gives the Lender not less than (10) Business Days' (or such shorter period as the Lender may agree) prior notice, may prepay the whole or any part of the Loan.

(b) The Loan may only be prepaid after the last day of the Availability Period (or, if earlier, the day on which the Available Facility is zero).

7.4 Restrictions

(a) Any notice of cancellation or prepayment given by the Borrower under this Clause 7 shall be irrevocable and, unless a contrary indication appears in this Agreement, shall specify the date or dates upon which the relevant cancellation or prepayment is to be made and the amount of that cancellation or prepayment.

(b) Any prepayment under this Agreement shall be made together with accrued interest on the amount prepaid and, subject to any Break Costs, without premium or penalty.

(c) The Borrower may not reborrow any part of the Facility which is prepaid.

(d) The Borrower shall not repay or prepay all or any part of the Loan or cancel all or any part of the Commitment except at the times and in the manner expressly provided for in this Agreement.

(e) No amount of the Commitment cancelled under this Agreement may be subsequently reinstated.

(f) Any prepayment under this Agreement will reduce the outstanding Facility in inverse chronological order by the amount prepaid.

8. INTEREST

8.1 Calculation of interest

The rate of interest on the Loan for each Interest Period is the percentage rate per annum which is [●] per cent. ([●]%).

The Borrower acknowledges the Facility is granted to it by the Lender with the proceeds of a facility received from Alrov and that this facility is financed or shall be refinanced with the proceeds of a bond issue made in Israel by Alrov. Consequently, in case of any increase for Alrov of the costs, interests or coupon whatsoever incurred by it in respect of that bond issue and provided that increase would be reflected for the facility extended to the Lender, the Parties shall meet to examine any modification of the interest rate mentioned above in order to reflect that increase. In case the Parties would agree on that modification, this Agreement shall be amended accordingly.

8.2 Payment of interest

The Borrower shall pay accrued interest on the Loan on each Interest Payment Date.

8.3 Default interest

(a) If the Borrower fails to pay any amount payable by it under a Finance Document on its due date, interest shall accrue to the fullest extent permitted by law and without notice on the overdue amount from the due date up to the date of actual payment (both before and after judgment) at a rate which is two per cent. (2%) per annum higher than the rate which would have been payable if the overdue amount had, during the period of non-payment, constituted the Loan in the currency of the overdue amount for successive Interest Periods, each of a duration selected by the Lender (acting reasonably). Any interest accruing under this Clause 8.3 shall be immediately payable by the Borrower on demand by the Lender.

(b) Default interest (if unpaid) arising on an overdue amount will be compounded with the overdue amount only if, , such interest is due for a period of at least one year, but will remain immediately due and payable.

8.4 Effective Global Rate (*Taux Effectif Global*)

The effective global rate of the Facility, calculated on a proportional basis using an actuarial rate is, on the date of this Agreement, based on a three hundred sixty-five (365) day year, [●] per cent. ([●]%) per annum (with a quarterly period rate of [●] per cent. ([●]%) assuming a Loan equal to the principal amount of the Facility on that date and repayments of the outstanding Loan pursuant to 6.1 (and no prepayment whatsoever of the outstanding Loan otherwise) and, throughout the term of the Facility, [●] per cent. ([●]%) interest rate per annum.

9. INTEREST PERIODS

9.1 Duration of Interest Periods

(a) An Interest Period for the Loan shall not extend beyond the Termination Date applicable to the Facility.

(b) The first Interest Period for the Loan shall start on its Utilisation Date and end on the immediately following Interest Payment Date (excluded).

(c) Each other Interest Period for the Loan shall start on the day corresponding to the Interest Payment Date of the immediately preceding Interest Period and end on the immediately following Interest Payment Date (excluded unless this Interest Payment Date is the Termination Date in which case it shall be included).

9.2 Non-Business Days

If an Interest Period would otherwise end on a day which is not a Business Day, that Interest Period will instead end on the next Business Day in that calendar month (if there is one) or the preceding Business Day (if there is not).

10. BREAK COSTS

(a) The Borrower shall, within five (5) Business Days of demand by the Lender, pay to the Lender its Break Costs provided these costs are duly documented.

The Borrower acknowledges the Facility is granted to it by the Lender with the proceeds of a facility received from Alrov and that this facility is financed or shall be refinanced with the proceeds of a bond issue made in Israel by Alrov. Consequently, the Break Cost shall be based on the actual costs borne by Alrov and resulting from any event which gives rise to these Break Costs.

(b) The Lender shall, as soon as reasonably practicable after a demand by the Lender, provide a certificate confirming the amount of its Break Costs for any period in which they accrue.

11. COSTS AND EXPENSES

11.1 Transaction expenses

The Borrower shall promptly on demand pay the Lender the amount of all costs and expenses (including legal fees) reasonably incurred by any of them in connection with the negotiation, preparation, printing, execution and syndication of:

(a) this Agreement and any other documents referred to in this Agreement; and

(b) any other Finance Documents executed after the date of this Agreement.

11.2 Amendment costs

If the Borrower requests an amendment, waiver or consent, the Borrower shall, within ten (10) Business Days of demand, reimburse the Lender for the amount of all costs and expenses (including legal fees) reasonably incurred by the Lender in responding to, evaluating, negotiating or complying with that request or requirement.

11.3 Enforcement costs

The Borrower shall, within three (3) Business Days of demand, pay to the Lender the amount of all costs and expenses (including legal fees) incurred by the Lender in connection with the enforcement of, or the preservation of any rights under, any Finance Document.

12. REPRESENTATIONS

The Borrower makes the representations and warranties set out in this Clause 12 to the Lender on the date of this Agreement.

12.1 Status

(a) It is a corporation, duly incorporated and validly existing under the law of its jurisdiction of incorporation.

(b) It has the power to own its assets and carry on its business as it is being conducted.

12.2 Binding obligations

The obligations expressed to be assumed by it in each Finance Document are, legal, valid, binding and enforceable obligations.

12.3 Non-conflict with other obligations

The entry into and performance by it of, and the transactions contemplated by, the Finance Documents do not and will not conflict with:

(a) any law or regulation applicable to it (including, but not limited to, its by-laws and any judicial, administrative or arbitration decisions applicable to it);

(b) any agreement or instrument binding upon it or any of its assets.

12.4 Power and authority

It has the power to enter into, perform and deliver, and has taken all necessary action to authorise its entry into, performance and delivery of, the Finance Documents to which it is a party and the transactions contemplated by those Finance Documents.

12.5 Validity and admissibility in evidence

All Authorisations required or desirable:

(a) to enable it lawfully to enter into, exercise its rights and comply with its obligations in the Finance Documents to which it is a party; and

(b) to make the Finance Documents to which it is a party admissible in evidence in its jurisdiction of incorporation,

have been obtained or effected and are in full force and effect.

12.6 No default

(a) No Event of Default is continuing or might reasonably be expected to result from the making of any Utilisation.

(b) No other event or circumstance is outstanding which constitutes a default under any other agreement or instrument which is binding on it or to which its assets are subject which might have a Material Adverse Effect.

12.7 No proceedings

There are no litigation, arbitration or administrative proceedings of or before any court, arbitral body or agency which has or have (to the best of its knowledge and belief) been started or threatened against it, with the exception as the case may be of claims and/or warnings and/or proceedings in the ordinary course of business of the Borrower and/or the operation thereof such as claims and/or warnings from employees (including criminal proceedings in France and/or civil proceedings that may have been submitted by employees, claims by suppliers, claims by customers and/or immaterial claims, etc.).

12.8 Taxes

All Taxes due by the Borrower have been and/or shall be duly declared by it and have been and/or shall be paid within the prescribed time-limits set by the relevant authorities in accordance with the applicable accounting and tax rules, subject to contestation in good faith by applicable proceedings and adequate accounting reserves as the case may be.

12.9 No misleading information

Any factual information provided by it for the purposes of this Agreement was true and accurate in all material respects as at the date it was provided or as at the date (if any) at which it is stated.

12.10 Financial statements

(a) Its financial statements were prepared in accordance with GAAP consistently applied.

(b) Its financial statements fairly present its financial condition as at the end of the relevant financial year and its results of operations during the relevant financial year.

12.11 *Pari passu* ranking

Its payment obligations under this Agreement rank at least *pari passu* with the claims of all its other unsecured and unsubordinated creditors, except for obligations mandatorily preferred by applicable law.

12.12 Other representations

(a)

(i) one hundred per cent. (100%) of the share capital of the Borrower is held by the Majority Shareholder, with the exception of one share which is held by the Minority Shareholder; and

(ii) one share of the Borrower is held by the Minority Shareholder.

(b) Pursuant to the Borrower Share Pledge agreement:

(i) all the shares of the Borrower held by the Majority Shareholder are pledged to the benefit of the Lender, and

(ii) the share of the Borrower held by the Minority Shareholder is pledged to the benefit of the Lender.

(c) The Borrower has full ownership of:

(i) the Lutetia Property; and

(ii) the Lutetia Going-Business.

(d) The Borrower is the sole owner and beneficiary of the proceeds or the other revenues resulting from the Lutetia Property or the Lutetia Going-Business.

(e) The Borrower's sole activity has been the acquisition, renovation and operation of the Lutetia Property and the Lutetia Going-Business and the subscription of all necessary financings to conduct such activity. The Borrower has had, and will have, no other activities than these activities and the other ancillary activities that are required, necessary or carried out in connection with these activities.

(f) The Borrower has subscribed proper and customary insurance policies, inter alia, as part of the collective insurance of the Borrower in respect of the Lutetia Property and the exploitation of the Lutetia Going-Business.

(g) The Borrower shall procure that:

(i) its bylaws, and

(ii) any agreement to which it is a party

shall not be amended in such a manner that would place any restrictions whatsoever on the Borrower's share capital, the transferability of the shares of the Borrower, their disposal and/or the validity and efficiency of the Borrower Share Pledge.

12.13 Repetition

The Repeating Representations are deemed to be made by the Borrower by reference to the facts and circumstances then existing on the date of the Utilisation Request and the first day of each Interest Period, and until the full repayment of the Facility.

13. INFORMATION UNDERTAKINGS

The undertakings in this Clause 13 remain in force from the date of this Agreement for so long as any amount is outstanding under the Finance Documents or the Commitment is in force.

13.1 Financial statements

The Borrower shall supply to the Lender as soon as the same become available after the end of each of its financial years its audited financial statements for that financial year.

13.2 Requirements as to financial statements

(a) Each set of financial statements delivered by the Borrower pursuant to Clause 13.1 shall be certified by a director of the Lender as fairly presenting its financial condition as at the date as at which those financial statements were drawn up.

(b) The Borrower shall procure that each set of financial statements delivered pursuant to Clause 13.1 is prepared using GAAP.

13.3 Information: miscellaneous

The Borrower shall supply to the Lender:

(a) promptly upon becoming aware of them, the details of any litigation, arbitration or administrative proceedings which are current, threatened or pending against it, and which might, if adversely determined, have a Material Adverse Effect;

(b) promptly upon becoming aware of them, the details of any judgment or order of a court, arbitral body or agency which is made against it, and which might have a Material Adverse Effect; and

(c) promptly, such further information regarding the financial condition, business and operations of it as the Lender may reasonably request.

13.4 Notification of default

The Borrower shall notify the Lender of any Default (and the steps, if any, being taken to remedy it) promptly upon becoming aware of its occurrence.

13.5 Know your customer checks

The Borrower shall promptly upon the request of the Lender supply, or procure the supply of, such documentation and other evidence as is reasonably requested by the Lender in order for the Lender to carry out and be satisfied it has complied with all necessary know your customer or other similar checks under all applicable laws and regulations pursuant to the transactions contemplated in the Finance Documents.

14. GENERAL UNDERTAKINGS

The undertakings in this Clause 14 remain in force from the date of this Agreement for so long as any amount is outstanding under the Finance Documents or the Commitment is in force.

14.1 Authorisations

The Borrower shall promptly:

(a) obtain, comply with and do all that is necessary to maintain in full force and effect; and

(b) supply certified copies to the Lender of,

any Authorisation required under any law or regulation of its jurisdiction of incorporation to enable it to perform its obligations under the Finance Documents and to ensure the legality, validity, enforceability or admissibility in evidence in its jurisdiction of incorporation of any Finance Document.

14.2 Compliance with laws

The Borrower shall comply in all respects with all laws to which it may be subject, if failure so to comply would materially impair its ability to perform its obligations under the Finance Documents.

14.3 Financial Indebtedness

The Borrower shall not incur any Financial Indebtedness other than:

(a) the Facility,

(b) Financial Indebtedness subscribed in the ordinary course of business on arm's length terms and in respect of which the maximum outstanding cumulated amount cannot be higher than twenty million euros (EUR 20,000,000) at any time (**Additional Financial Indebtedness**), it being specified that the payment and repayment of any amount to be due in respect of any Additional Financial Indebtedness shall be subordinated, by law or pursuant to a subordination/intercreditor agreement to be then entered into, to the repayment of any amount to be due pursuant to the Agreement, and

(c) short term Financial Indebtedness, including towards its Affiliates and service suppliers, in the ordinary course of business,

without the prior written consent of the Lender.

14.4 Negative pledge

The Borrower shall not create or permit to subsist any Security:

(a) over the Lutetia Property or the Lutetia Going Business, and

(b) over any of its assets other than its the ordinary course of trading on arm's length terms,

without the prior written consent of the Lender.

14.5 Taxes

The Borrower shall make, within the time limits allowed by the relevant authorities, in the form and in accordance with the applicable regulations, all fillings, requests for reimbursement or exemption, and all options pertaining to all Taxes applicable to it and pay on due date within the prescribed deadlines, all Taxes due with respect to its assets or its activities, subject to contestation in good faith by applicable proceedings and adequate accounting reserves as the case may be.

14.6 Merger and other corporate reconstruction

The Borrower shall not enter into any amalgamation, demerger, merger or corporate reconstruction (including a voluntary liquidation and a voluntary dissolution).

14.7 Change of business

The Borrower shall procure that no substantial change is made to the general nature of the business of the Borrower from that carried on at the date of this Agreement.

14.8 Insurances

The Borrower shall maintain at any time proper and customary property insurance policies in respect of the Lutetia Property and shall be at any time the sole beneficiary in these insurance policies.

15. FINANCIAL COVENANT

(a) The Borrower shall ensure that the LTV Ratio is not greater than 60%.

(b) The LTV Ratio shall be tested on every LTV Test Date on the basis of the most recent Valuation Report.

The LTV Ratio may also be tested at any other date on the basis on the basis of the most recent Valuation Report.

(c) The Borrower shall bear the costs of:

(i) Valuation Reports in the limit of one (1) Valuation Reports per year, and

(ii) notwithstanding the foregoing, any Valuation Report which is made after the occurrence of a Default or an Event of Default which is continuing.

The cost of any other Valuation Report shall be borne by the Lender.

16. EVENTS OF DEFAULT

Each of the events or circumstances set out in this Clause 16 is an Event of Default (save for Clause 16.9) if it has not been remedied or waived within thirty (30) days, unless otherwise a shorter period is stated herein with respect to such Event of Default.

16.1 Non-payment

The Borrower does not pay on the due date any amount payable pursuant to a Finance Document at the place and in the currency in which it is expressed to be payable unless:

(a) its failure to pay is caused by administrative or technical error; and

(b) payment is made within five (5) Business Days of its due date.

16.2 Financial covenants

Any requirement of Clause 15 is not satisfied.

16.3 Other obligations

(a) The Borrower, or any other Obligor, does not comply with any provision of a Finance Document to which it is party (other than those referred to in Clause 16.1 and Clause 16.2).

(b) No Event of Default under paragraph (a) will occur if the failure to comply is capable of remedy and is remedied within fourteen (14) Business Days of the earlier of (A) the Lender giving notice to the Borrower and (B) the Borrower becoming aware of the failure to comply.

16.4 Misrepresentation

Any representation or statement made or deemed to be made by the Borrower, or another Obligor, in a Finance Document to which it is party is or proves to have been incorrect or misleading in any material respect when made or deemed to be made.

16.5 Cross default

(a) Any Financial Indebtedness of the Borrower is not paid when due nor within any originally applicable grace period.

(b) Any Financial Indebtedness of the Borrower is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described).

(c) Any commitment for any Financial Indebtedness of the Borrower is cancelled or suspended by a creditor of the Borrower as a result of an event of default (however described).

(d) Any creditor of the Borrower becomes entitled to declare any Financial Indebtedness of the Borrower due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described).

(e) No Event of Default will occur under this Clause 16.5 if the aggregate amount of Financial Indebtedness or commitment for Financial Indebtedness falling within paragraphs (a) to (d) above is less than one hundred million euros (€ 1,000,000) (or its equivalent in any other currency or currencies).

16.6 Insolvency – Insolvency proceedings – Alert proceeding

(a) The Borrower is in a state of suspension of payments.

(b) Any corporate action, legal proceedings or other procedure or step is taken in relation to the suspension of payments (*cessations des paiements*), a moratorium of any indebtedness, dissolution, the opening of proceedings for *sauvegarde* (including, for the avoidance of doubt, *sauvegarde accélérée* and *sauvegarde financière accélérée*), *redressement judiciaire* or *liquidation judiciaire* or *reorganisation* (in the context of a *mandat ad hoc* or of a conciliation or otherwise) of the Borrower.

(c) The Borrower applies for *mandat ad hoc* or conciliation in accordance with articles L. 611-3 to L.611-15 of the French *Code de commerce*.

(d) A judgement opening proceedings for *sauvegarde* (including, for the avoidance of doubt, *sauvegarde accélérée* and *sauvegarde financière accélérée*), *redressement judiciaire* or *liquidation judiciaire* or ordering a *cession totale ou partielle de l'entreprise* is entered in relation to the Borrower under articles L.620-1 to L.670-8 of the French *Code de commerce*.

(e) The appointment of a liquidator, receiver, trustee, administrator, compulsory manager or other similar officer to the Borrower.

(f) In case of alert proceeding (*procédure d'alerte*), the Borrower does not give within the prescribed statutory period the appropriate answer within the meaning set forth in section L. 234-2 *et seq.* of the French *Code de commerce.*

This Clause 16.6 shall not apply to any *redressement judiciaire* or *liquidation judiciaire* petition which is frivolous or vexatious and is discharged, stayed or dismissed within thirty (30) days of commencement.

16.7 Unlawfulness

It is or becomes unlawful for an Obligor to perform any of its obligations under the Finance Documents to which it is a party.

16.8 Material adverse change

Any event or circumstance occurs which has a Material Adverse Effect.

16.9 Acceleration

On and at any time after the occurrence of an Event of Default which is continuing the Lender may:

(a) cancel the Available Commitment whereupon such Available Commitment shall immediately be cancelled and the Facility shall immediately cease to be available for further utilisation;

(b) declare that all or part of the Loan, together with accrued interest, and all other amounts accrued or outstanding under the Finance Documents be immediately due and payable, whereupon they shall become immediately due and payable.

17. CHANGES TO THE PARTIES

17.1 Transfers by the Lender

(a) The Lender shall not transfer any of its rights (including such as relate to the Lender's participation in the Loan) and/or obligations resulting from the Facility and this Agreement to any third party.

(b) Notwithstanding the provisions of paragraph (a) above, the Lender may grant a pledge, a debenture or a lien over its receivables resulting from the Facility and this Agreement and the Borrower acknowledge and accepts that, in case of specific notification in respect, or enforcement, of that pledge, debenture or lien, amounts previously owed to the Lender may be paid when becoming due to the owner of these receivables directly.

17.2 Transfers by the Borrower

The Borrower shall not transfer any of its rights and/or obligations resulting from the Facility and this Agreement to any third party.

18. PAYMENT MECHANICS

18.1 Payments to the Lender

On each date on which the Borrower is required to make a payment under a Finance Document, the Borrower shall make the same available to the Lender (unless a contrary indication appears in a Finance Document) for value on the due date at the time and by wire transfer into the bank account specified by the Lender.

18.2 Partial payments

If the Lender receives a payment that is insufficient to discharge all the amounts then due and payable by the Borrower under the Finance Documents, the Lender shall apply that payment towards the obligations of the Borrower under the Finance Documents in the following order:

(a) first, in or towards payment pro rata of any accrued interest, fee or commission due but unpaid under this Agreement;

(b) secondly, in or towards payment pro rata of any principal due but unpaid under this Agreement; and

(c) thirdly, in or towards payment pro rata of any other sum due but unpaid under the Finance Documents.

18.3 No set-off by Borrower

All payments to be made by the Borrower under the Finance Documents shall be calculated and be made without (and free and clear of any deduction for) set-off or counterclaim.

18.4 Business Days

(a) Any payment under the Finance Documents which is due to be made on a day that is not a Business Day shall be made on the next Business Day in the same calendar month (if there is one) or the preceding Business Day (if there is not).

(b) During any extension of the due date for payment of any principal or an Unpaid Sum under this Agreement interest is payable on the principal or Unpaid Sum at the rate payable on the original due date.

18.5 Currency of account

(a) Subject to paragraphs (b) to (e) below, the Base Currency is the currency of account and payment for any sum due from the Borrower under any Finance Document.

(b) A repayment of the Loan or Unpaid Sum or a part of the Loan or Unpaid Sum shall be made in the currency in which that Loan or Unpaid Sum is denominated, pursuant to this Agreement, on its due date.

(c) Each payment of interest shall be made in the currency in which the sum in respect of which the interest is payable was denominated, pursuant to this Agreement, when that interest accrued.

(d) Each payment in respect of costs, expenses or Taxes shall be made in the currency in which the costs, expenses or Taxes are incurred.

(e) Any amount expressed to be payable in a currency other than the Base Currency shall be paid in that other currency.

19. NOTICES

19.1 Communications in writing

Any communication to be made under or in connection with the Finance Documents shall be made in writing and, unless otherwise stated, may be made by email or letter.

19.2 Addresses

The address of each Party for any communication or document to be made or delivered under or in connection with the Finance Documents is that notified in writing to the other Party on or prior the execution of this Agreement.

19.3 English language

(a) Unless French language is mandatory for a specific notice, any notice given under or in connection with any Finance Document must be in English.

(b) All other documents provided under or in connection with any Finance Document must be in English or French.

20. PARTIAL INVALIDITY

If, at any time, any provision of a Finance Document is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect under any law of any jurisdiction, neither the legality, validity or enforceability of the remaining provisions nor the legality, validity or enforceability of such provision under the law of any other jurisdiction will in any way be affected or impaired, and the Parties shall promptly meet in order to remedy to such illegality, invalidity or unenforceability.

21. REMEDIES, WAIVERS AND HARDSHIP

Remedies and waivers

No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of the Lender, any right or remedy under a Finance Document shall operate as a waiver of any such right or remedy or constitute an election to affirm any of the Finance Documents. No election to affirm any Finance Document on the part of the Lender shall be effective unless it is in writing. No single or partial exercise of any right or remedy shall prevent any further or other exercise or the exercise of any other right or remedy. The rights and remedies provided in each Finance Document are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by law.

22. MODIFICATIONS

Any amendment or modification of this Agreement or another Finance Document or a waiver of a provision of this Agreement or another Finance Document shall be made in writing.

23. DUE INFORMATION

Each Party acknowledges that, prior to the conclusion of this Agreement, the other Party have delivered to it the information that was of decisive importance (*importance déterminante*) to its consent to the conclusion of this Agreement and thus acknowledges that it has entered into this Agreement with full knowledge of the facts.

24. GOVERNING LAW

This Agreement is governed by the laws of the state of Israel, without giving effect to principles of conflicts of laws that would require the application of the laws of any other jurisdiction.

25. JURISDICTION

The competent court in Tel-Aviv has exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to the existence, validity or termination of this Agreement.

This Agreement has been made in two (2) original copies and entered into on the date stated at the beginning of this Agreement.

THE BORROWER:

_____ **L.HÔTEL** By: [●], duly empowered for the purpose hereof
THE LENDER: _____ **FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP** By: [●], duly empowered for the purpose hereof

SCHEDULE 1
CONDITIONS PRECEDENT

1. The Borrower

(a) An electronic K-bis extract of the Borrower, not more than fifteen-days old.

(b) An electronic non-bankruptcy certificate of the Borrower, not more than fifteen-days old.

(c) An electronic statement of liens and registrations (*état des inscriptions et privilèges*) of the Borrower, not more than fifteen-days old.

(d) A copy of the constitutive documents of the Borrower.

(e) A copy of a resolution of the relevant corporate bodies of the Borrower:

(i) approving the subscription of the Facility,

(ii) approving the execution of the Facility Agreement,

(iii) acknowledging the granting of the pledges pursuant to the Share Pledge Agreement and.

(f) Unless represented by its legal representative, a power of attorney of the person acting on behalf of the Borrower for the execution of the Facility Agreement.

2. The Majority Shareholder

(a) An electronic K-bis extract of the Majority Shareholder, not more than fifteen-days old.

(b) An electronic non-bankruptcy certificate of the Majority Shareholder, not more than fifteen-days old.

(c) An electronic statement of liens and registrations (*état des inscriptions et privilèges*) of the Majority Shareholder, not more than fifteen-days old.

(d) A copy of the constitutive documents of the Majority Shareholder.

(e) If necessary in view of its by-laws, a copy of a resolution of the relevant corporate bodies of the Majority Shareholder approving:

(i) the execution of the Share Pledge Agreement,

(ii) the granting of the relevant pledge pursuant to the Share Pledge Agreement.

(f) Unless represented by its legal representative, a power of attorney of the person acting on behalf of the Majority Shareholder for the execution of the Share Pledge Agreement.

3. The Minority Shareholder

(a) The Deed of incorporation and the current articles of association of the Minority Shareholder.

(b) An extract from the Dutch trade register in respect of the Minority Shareholder, not more than fifteen-days old.

(c) A copy of a resolution of the management board of the Minority Shareholder approving:

(i) the execution of the Share Pledge Agreement,

(ii) the granting of the relevant pledge pursuant to the Share Pledge Agreement.

(d) Unless represented by its legal representative or that representative is appointed in the resolution mentioned above, a power of attorney of the person acting on behalf of the Minority Shareholder for the execution of the Share Pledge Agreement.

4. Works council

Any document evidencing that all procedures which are mandatory by law and regulations or applicable labour agreements to be endeavoured in the framework of the subscription of the Facility case have been accomplished.

5. Borrower Share Pledge

The Borrower Share Pledge agreement executed by all of its parties

6. Legal opinions

(a) A legal opinion of Archers (Paris – France) on, amongst others, (i) the capacity of the Borrower to enter into the Facility Agreement, the power of the person acting on its behalf for such purpose and, based on the non-bankruptcy certificate mentioned above, on its absence of bankruptcy, (ii) in view of the K-bis extract mentioned above and the bylaws of the Borrower only, the ownership of its shares by the Shareholders, and (iii) in view of the results of the search made on the date hereof in the applicable registry in the Borrower's jurisdiction of incorporation (*fichier national des gages sans dépossession* held by the *Conseil national des greffiers des Tribunaux de commerce* and (as the case may be)) any pledge release previously granted, only, the absence of any pledge over the shares of the Borrower.

(b) A legal opinion of Archers (Paris – France) on, amongst others, the capacity of the Majority Shareholder to enter into the Share Pledge Agreement, the power of the person acting on its behalf for such purpose and, based on the non-bankruptcy certificate mentioned above, on its absence of bankruptcy.

(It being specified that the legal opinions mentioned in paragraphs (a) and (b) above may be in the same documents.)

(c) A legal opinion of Orange Clover (Amsterdam – Netherlands) on the valid existence, valid capacity and due execution by authorised persons of the Share Pledge Agreement.

(d) A legal opinion of Archers (Paris – France) on the validity and enforceability of the obligations of the Shareholders under the Share Pledge Agreement.

Each such legal opinions being subject to usual assumptions, qualifications and reservations.

SCHEDULE 2
REQUESTS

From: L.Hotel

To: [●]

Dated: [●]

Dear Sirs,

Facility Agreement dated [●] 2021 (the "Agreement")

1. We refer to the Agreement. This is a Utilisation Request. Terms defined in the Agreement have the same meaning in this Utilisation Request unless given a different meaning in this Utilisation Request.

2. We wish to borrow the Loan on the following terms:

Proposed Utilisation Date:	[●] (or, if that is not a Business Day, the next Business Day)
Currency of Loan:	Euros
Amount:	[●] or, if less, the Available Facility

3. We confirm that each condition specified in Clause 4.2 (*Further conditions precedent*) of the Agreement is satisfied on the date of this Utilisation Request.

4. The proceeds of the Loan should be credited to [account].

5. This Utilisation Request is irrevocable.

Yours faithfully

……

authorised signatory for

L.Hôtel

SCHEDULE 3
AMORTISATION SCHEDULE

Interest Payment Date	Outstanding Amount to be repaid
1 October 2024	[●] euros
1 October 2025	[●] euros
1 October 2026	[●] euros
1 October 2027 (Termination Date)	Outstanding Loan at that date

תאריך :

מספרנו :

טלפון :

פקס :

לכבוד

_____ (להלן: "הנושה הנוסף")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה מותנית ליצירת שעבוד זכויות חוזיות נחות בדרגה

הואיל ו- מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' זיהוי 540308046 (להלן: "**הממשכן**") יצר לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**") שעבוד זכויות חוזיות בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיו בקשר עם _____ וזאת להבטחת כל חובותיה והתחייבויותיה הקיימים והעתידיים של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ מס' זיהוי 520038894 (להלן: "**החייבת**") לבנק והכל כמפורט בשטר משכון מיום _____ (להלן: "**השעבוד לטובת הבנק**");

והואיל והשעבוד לטובת הבנק נרשם אצל רשם המשכונות ביום 04.07.21 כמשכון מס' 2021233759;

והואיל והממשכן הודיע לנו כי החייבת מתעתדת לקבל מכם סכומים מכוח הנפקת אגרות חוב _____ (להלן: "**תמורת ההנפקה**");

והואיל והממשכן פנה אל הבנק בבקשה כי הבנק יסכים לכך שהממשכן יצור לטובתכם שעבוד זכויות חוזיות בקשר עם _____ בדרגה נחותה מוגבלת לסכום של _____ ₪/ ללא הגבלה בסכום, לאחר השעבוד לטובת הבנק (**להלן: "השעבוד הנחות בדרגה"**).

אי לכך, הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. הבנק מאשר בזה כי בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים להלן במצטבר אין לו התנגדות כי הממשכן יצור לטובתכם את השעבוד הנחות בדרגה:

   א. פרעון מלא, סופי ומוחלט של סך שלא יפחת מ- _____ יורו (להלן: "**הסכום הנ"ל**") על ידי החייבת, בחשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) בבנק המתנהל על שם החייבת (להלן: "**החשבון**"), וזאת עד ולא יאוחר מיום _____ (להלן: "**מועד הפירעון**").

   ב. עד למועד בו יפרע הסכום הנ"ל בחשבון - השעבוד הנחות בדרגה לא יקנה לכם כל זכות;

   ג. אם עד ולא יאוחר ממועד הפירעון, לא יפרע בחשבון על ידכם הסכום הנ"ל, השעבוד הנחות בדרגה, יחשב כבטל ומבוטל ואתם תגרמו למחיקתו ברשם החברות;

2. לאחר פירעון מלוא הסכום הנ"ל עד המועד הנ"ל בחשבון, יחשב השעבוד לטובת הבנק כבטל ומבוטל, ואנו נעביר לידיכם מסמכים למחיקת השעבוד לטובת הבנק, מרישומי רשם החברות.

3. מכתב זה אינו מקנה זכויות לצד שלישי כלשהו כלפי הבנק.

4. תוקף מכתב זה כפוף לכך שעד ולא יאוחר מיום _____ תחתמו על מכתב זה כמאשרים אותו וכמתחייבים לפעול על פיו.

5. כל תיקון, שינוי, או תוספת למכתב זה יהיו תקפים אך ורק אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הבנק.

6. מסמכי השעבוד הנחות בדרגה ו/או כל מסמך שנחתם ו/או שייחתם בין הממשכן לביניכם ו/או כל הסכמה אחרת ביניהם יהיה בהתאם לאמור במכתב זה. בכל מקרה של סתירה בין האמור במכתב זה לבין האמור בכל מסמך שנחתם ו/או שייחתם בין הממשכן לביניכם ו/או כל הסכמה אחרת ביניהם - יגבר האמור במכתב זה.

7. יובהר כי אין בהסכמת הבנק זו כדי לפגוע בזכויותיו על פי השעבוד לטובת הבנק.

8. בחתימתכם על מכתב זה, הנכם נותנים את הסכמתכם הבלתי חוזרת מראש לכל האמור במכתב זה.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ
ההנהלה הראשית

_____ _____

<u>העתק</u>:
מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת

<u>התחייבות הנושה הנוסף</u>

לכבוד
<u>בנק הפועלים בע"מ</u>

אנו הח"מ מאשרים את המכתב דלעיל, מסכימים לאמור בו ומתחייבים לפעול על פיו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל אנו מאשרים ומצהירים כי ידוע לנו שהסכמתכם המותנית ליצירת השעבוד בדרגה נחותה כפופה, בין היתר, לתנאים המפורטים להלן במצטבר:

א. פרעון מלא, סופי ומוחלט של סך שלא יפחת מ- _____ במועד ביצוע הפרעון בפועל (להלן: "**הסכום הנ"ל**") על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ מס' זיהוי 520038894 ("**החייבת**"), בחשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) בבנק המתנהל על שם החייבת (להלן: "**החשבון**"), וזאת עד ולא יאוחר מיום _____.

ב. עד למועד בו יפרע הסכום הנ"ל בחשבון השעבוד הנחות בדרגה לא יקנה לנו כל זכות;

ג. אם עד ולא יאוחר מיום _____ לא יפרע בחשבון הסכום הנ"ל, השעבוד הנחות בדרגה יחשב כבטל ומבוטל ואנו מתחייבים לגרום למחיקתו ברשם החברות;

_____ _____

תאריך _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ _____, שהנני עורך דין של _____ מספר חברה _____/_____ ת.ז. _____ (**להלן: "הנושה הנוסף"**), מאשר/ת בזאת כי הנושה הנוסף חתם בפני על מכתב זה דלעיל לאחר שהסברתי לו ו/או לנציגיו את תוכנו, מהותו ואת משמעויותיו המשפטיים והוא אישר זאת בפניי.

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך הדין של הנושה הנוסף, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ החתום לעיל בשם הנושה הנוסף הוסמך על ידו, בהחלטת מועצת המנהלים, שנתקיימה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של הנושה הנוסף, לחתום בשמו על המכתב דלעיל, לרבות על ההתחייבויות וההצהרות על פיו, וכי חתימתו בצירוף חותמת הנושה הנוסף, מחייבת את הנושה הנוסף לכל דבר ועניין.

_____

חתימה + חותמת

<u>התחייבות הממשכן</u>

לכבוד
<u>בנק הפועלים בע"מ</u>

אנו הח"מ מאשרים את המכתב דלעיל, מסכימים לאמור בו ומתחייבים לפעול על פיו.

_____ _____

תאריך אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ _____, שהנני עורך דין של _____ מספר חברה _____/ (**להלן: "הממשכן"**), מאשר/ת בזאת כי הממשכן חתם בפני על מכתב זה דלעיל לאחר שהסברתי לו ו/או לנציגיו את תוכנו, מהותו ואת משמעויותיו המשפטיים והוא אישר זאת בפניי.

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך הדין של הממשכן, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ החתום לעיל בשם הממשכן הוסמך על ידו, בהחלטת מועצת המנהלים, שנתקיימה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של הממשכן, לחתום בשמו על המכתב דלעיל, לרבות על ההתחייבויות וההצהרות על פיו, וכי חתימתו בצירוף חותמת הממשכן, מחייבת את ממשכן לכל דבר ועניין.

_____

חתימה + חותמת

תאריך	:	00/00/09
מספרנו	:	00/00/09
טלפון	:	03 - _____567
פקס	:	03 - _____567

לכבוד
מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' זיהוי 540308046

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה לרישום שעבוד קבוע נחות בדרגה

אנו הח"מ, בנק הפועלים בע"מ, אשר לטובתנו רשום שעבוד קבוע לפי שטר משכון שנרשם ברשם המשכונות ביום _____ משכון מספר _____ (**להלן: "השעבוד"**), נותנים הסכמתנו לרישום שעבוד קבוע נחות בדרגה על _____ לטובת _____(להלן: "**הנושה הנוסף**"), בכפוף לכל התנאים המפורטים במכתבנו מיום _____ אל הנושה הנוסף, המצורף למכתבנו זה.

אין באמור במכתבנו זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותינו על פי השעבוד.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ
ההנהלה הראשית

_____ _____

העתק:
_____ (הנושה הנוסף)

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

רשות התאגידים

טופס 1
(תקנה 5(א))

אל: רשם המשכונות

תוספת ראשונה
הודעת מישכון

תאריך: _____

1. תקופת הרישום:

א. ציין את מס' השנים 99

ב. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

שם: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
משפחה/תאגיד | פרטי

מס' זיהוי: 513771337

נושה שהוא בנק ימלא גם חלק זה: מס' סניף: -

מען: מנחם בגין 48 רחוב מספר כניסה דירה
תל אביב יישוב מיקוד

3. החייבים:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 1 ☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי[1] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי: 520038894

שם: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
משפחה/תאגיד | פרטי

מען: שדרות רוטשילד 46 רחוב מספר כניסה דירה
תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

[1] אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 2 ☐ תושב ישראל ☐ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

שם: _____ משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: _____ רחוב _____ מספר _____ כניסה _____ דירה

_____ יישוב _____ מיקוד

4. ממשכן לחיובו של אחר - תקנה 7

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי [2] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי: 540308046

שם: מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: שדרות רוטשילד רחוב 46 מספר _____ כניסה _____ דירה

תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ מס' דירה _____ יישוב _____

תאור: _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב- X את אחת מהחלופות הבאות: ☐ רכב ☐ כלי טייס ☐ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת ייצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

---

[2] _____

* אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

7. נכס אחר: תאור הנכס

שעבוד יחיד קבוע, שני בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה שנחתם ביום _____ בין השותפות לבין L Hotel SNC (תאגיד הרשום בצרפת שמספרו 451324867) כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלתם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC.

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף נא לסמן ב- X ☒

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), נא לסמן ב- X ☐

10. רצ"ב: ☐ **נספח א' נושים / חייבים נוספים** ☐ **נספח ב' נכסים נוספים**
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים: _____

11. חתימות

שם הנושה	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת		
	משפחה/תאגיד	פרטי	חתימה
שם החייב	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ		
	משפחה	פרטי	חתימה
שם החייב			
	משפחה	פרטי	חתימה
ממשכן לחיובו של אחר	מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת		
	משפחה	פרטי	חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות

לשימוש משרדי:

1. מס' רישום המשכון_____ מס' פעולה / בקשה _____

2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____

3. הערות : _____

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

רשות התאגידים

טופס 1
(תקנה 5(א))

אל: רשם המשכונות

תוספת ראשונה
הודעת מישכון

תאריך: _____

1. תקופת הרישום:

א. ציין את מס' השנים 99

ב. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

שם: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

משפחה/תאגיד | פרטי

מס' זיהוי: 513771337

נושה שהוא בנק ימלא גם חלק זה: מס' סניף: | | | | | - | | |

מען: מנחם בגין 48 רחוב מספר כניסה דירה

תל אביב יישוב מיקוד

3. החייבים:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 1 ☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי[1] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי: 520038894

שם: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

משפחה/תאגיד | פרטי

מען: שדרות רוטשילד 46 רחוב מספר כניסה דירה

תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

[1] אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 2 ☐ תושב ישראל ☐ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

שם: _____ משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: _____ רחוב _____ מספר _____ כניסה _____ דירה

יישוב _____ מיקוד _____

4. ממשכן לחיובו של אחר - תקנה 7

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי [2] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי 540308046

שם: מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: שדרות רוטשילד רחוב 46 מספר _____ כניסה _____ דירה

תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ מס' דירה _____ יישוב _____

תאור: _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב- X את אחת מהחלופות הבאות: ☐ רכב ☐ כלי טייס ☐ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת ייצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

---

[2] _____

* אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

7. נכס אחר: תאור הנכס

שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה שנחתם ביום _____ בין השותפות לבין L Hotel SNC (תאגיד הרשום בצרפת שמספרו 451324867) לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה.

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף נא לסמן ב- X ☒

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), נא לסמן ב- X ☐

10. רצ"ב: ☐ **נספח א' נושים / חייבים נוספים** ☒ **נספח ב' נכסים נוספים**
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים: _____

11. חתימות

שם הנושה	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת		
	משפחה/תאגיד	פרטי	חתימה
שם החייב	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ		
	משפחה	פרטי	חתימה
שם החייב			
	משפחה	פרטי	חתימה
ממשכן לחיובו של אחר	מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת		
	משפחה	פרטי	חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות

לשימוש משרדי:

1. מס' רישום המשכון_____ מס' פעולה / בקשה _____

2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____

3. הערות : _____

נספח ב'
(תקנות 5(א) – (ב))

מדינת ישראל
משרד המשפטים

אל: רשם המשכונות

לשימוש עם כל ההודעות לפי תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון) התשנ"ד - 1994

נכסים נוספים

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

כלי תחבורה:

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)

סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

נכס אחר:

בשעבוד קבוע , ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות, ככל שתהיינה מעת לעת, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של השותפות, שמספרו ----- המתנהל בסניף ----- בבנק --------. וכן את כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

11. חתימות:

שם הנושה משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת _____

חתימה

שם החייב אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ _____

חתימה

שם החייב _____ _____

חתימה

ממשכן לחיובו של אחר מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת _____

חתימה

לרישום משרדי:

1. מס' רישום המשכון_____ מס' פעולה_____
2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____
3. הערות: _____

<u>אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום [---] ב [---] 2021

על ידי:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
מ.ח. _____
שד' רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: _____
פקס: _____
(להלן: "**החברה**")

לטובת:

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
מ.ח. 513771337
מרחוב מנחם בגין 48 ת"א
טלפון: 03-6374351
פקס: 03-4374344
(להלן: "**משמרת**" או "**הנאמן**")

הואיל: ובכוונת החברה להנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 ("**דו"ח ההצעה**" ו-" **התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה ("**אגרות החוב (סדרה ד')**" או "**אגרות החוב**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ("**שטר הנאמנות**"), לפיו הנאמן יכהן כנאמן לאגרות החוב ל סדרה ו' שיונפקו על ידי החברה;

והואיל: ובהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות, עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), תמורת ההנפקה (בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים להן תתחייב החברה בהתאם לדו"ח הצעת המדף במסגרתו תונפקנה אגרות החוב) תופקד בחשבון נאמנות ע"ש הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב, אשר כל זכויות החברה בו, ככל שתהיינה מעת לעת, תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט באגרת חוב זו, והכל כמפורט בשטר הנאמנות ובכפוף להוראותיו;

והואיל: ודירקטוריון החברה החליט לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את זכויות החברה בחשבון הנאמנות, כמפורט לעיל, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע משעבוד הנכס המשועבד, במסגרת אגרת חוב זו , והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהוו ה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו : "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו שלא הוגדרו מפורשות באגרת החוב תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק (במועדו) של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב והנאמן בקשר עם אגרות החוב ובקשר עם שטר הנאמנות הכל כפי שיהיו מעת לעת לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב והכל באופן מלא ומדויק ולרבות הוצאות מימוש אגרת חוב זו, ללא הגבלה בסכום ("**הסכומים המובטחים**") והכל בכפוף לשטר הנאמנות.

3. **השעבוד**

כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי

אגרות החוב (סדרה ו') , **בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום**, את כל זכויות

החברה, ככל שתהיינה מעת לעת , כלפי מאת ומתוך חשבון ע"ש הנאמן, שכל זכויות החתימה

בו הן של הנאמן בלבד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה , שמספרו [-----] המתנהל בסניף [----] בבנק [-----] (לרבות כל חשבונות המשנה שבו כפי שיהיו מעת לעת, וכפי שיהא כינויים או מספרם מעת לעת, לרבות אם ישונו הפרטים הללו, או ישתנה הכינוי של החשבון האמור או כינויים של איזה מחשבונות המשנה ככל שיהיו בו, מעת לעת) (לעיל ולהלן : "**חשבון הנאמנות**"), וכן את כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם (להלן ביחד עם חשבון הנאמנות – "**הנכס המשועבד**" ; "**השעבוד**").

הנאמן יהיה מורשה החתימה היחיד בחשבון הנאמנות ולמען הסר ספק מובהר כי רק הנאמן יהיה רשאי למשוך כספים מחשבון הנאמנות אשר יהא בשליטתו המלאה של הנאמן.

הנאמן ינהג בכספים ככל וכפי שיהיו בחשבון הנאמנות מעת לעת, בהתאם לאמור בשטר הנאמנות. למען הסר ספק מובהר כי אין בשעבוד כדי לפגוע בהוראות שטר הנאמנות בקשר עם השימוש בכספי הנכס המשועבד, ובכלל זה כקבוע בסעיפים 4.4, 5.3 ו-5.4 לנספח השעבודים.

החברה לא תהא רשאית ליצור כל שעבוד נוסף על זכויותיה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות או על הנכסים המופקדים בו.

4. **תחולת שטר הנאמנות**

שטר הנאמנות לרבות נספחיו ,אשר נחתם בין החברה לנאמן, יחשבו ככלולים באגרת חוב זו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיהם ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

5. **הצהרות החברה**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. החברה חוזרת על כל הצהרותיה בשטר הנאמנות בקשר עם הנכס המשועבד, ויראו את כל הצהרותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

5.2. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות לשעבד את כל זכויותיה בנכס המשועבד באמצעות אגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה על פיה.

5.3. הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל או מומחה לזכות אחרים.

5.4. אין כל הגבלה או תנאי לפי כל דין ו/או הסכם ו /או התחייבו ת ו/או במסמכי ההתאגדות של החברה שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו ו/או לפגוע בעבירות הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש, ככל שימומש.

5.5. כי לא ידוע לה על כל פגם בזכויות של החברה בנכס המשועבד וכי זכויותיה של החברה בנכס המשועבד נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה או זכות כלשהי של צד שלישי כלשהו, אינן מעוקלות ו/או משועבדות ו/או ממושכנות לזכות אחרים, לרבות שום זכות או אופציה שניתנה לאדם ו/או גוף אחר.

5.6. לא נעשתה כל המחאת זכות או פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד.

5.7. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד, כולו או חלקו.

5.8. התקבלו בכל מוסדותיה הרלבנטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות של החברה ו על פי כל דין לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב זו החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור, ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה כי היא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה שכזו.

5.10. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב באופן מיידי במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 5 זה על סעיפיו הקטנים.

6. **התחייבויות החברה**

החברה מתחייבת כלפי הנאמן:

6.1. החברה חוזרת על כל התחייבויותיה שבשטר הנאמנות בקשר עם הנכס המשועבד, ויראו את כל התחייבויותיה כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6.2. לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בזכויותיה נכס המשועבד (כולו או חלקו), לרבות לא למכור, לא להעביר ולא למסור את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, לא להרשות לאחר להשתמש בו בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למעט בתנאים שיקבעו בשטר הנאמנות;

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל החברה מצהירה כי אין ולא יהיו לה זכויות חתימה בחשבון המשועבד והיא לא תהא רשאית להורות על משיכת כספים מהחשבון המשועבד.

6.3. להודיע לנאמן, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שיוודע על כך לחברה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על הנכס המשועבד, כולו או חלקו, וכן על כל מקרה בו מונה לנכס המשועבד כונס נכסים או אם יינתנו בגינו צווים, החלטות או פסקי דין מטעם ערכאות מוסמכות. החברה תודיע למעקל או לכונס הנכסים או ערכאה מוסמכת מיד עם היודע לה על הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור או מתן צו, החלטה או פסק דין, על היות הנכס המשועבד - משועבד לטובת הנאמן וכן תנקוט מיד, על חשבונה, בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה, ביטול כינוס הנכסים, ביטול צו, החלטה או פסק דין;

6.4. לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן;

6.5. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר עם הנכס המשועבד או כל חלק ממנו;

6.6. החברה מתחייבת כי אם יתגלה פגם בזכויות של החברה בנכס המשועבד, היא תודיע מיידית ובכתב לנאמן ותפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי;

6.7. לשלם במועדם לרשויות המתאימות ו/או לכל צד שלישי, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכס המשועבד או על כל חלק ממנו;

6.8. לאפשר לנאמן לקבל מידע ולהעביר אליו מידע שיבקש בקשר עם הנכס המשועבד, תוך זמן סביר ממועד דרישתו;

6.9. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו בהתאם לקבוע בה.

7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה) וכל דין ובמקרה של מימוש כאמור יעמדו לנאמן כל הזכויות והכוחות המוקנות מכח כל דין לבעל שעבוד.

7.2. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד (ככל שימונה) מהנכס המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר) הנכס המשועבד, כולן או חלקן, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה).

8. רישום השעבוד

8.1. החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ולעשות את כל המאמצים שבידה בכדי לרשום במועד מוקדם ככל הניתן את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו (וכל תיקון לשעבוד הנ"ל ולשם מניעת ספק מובהר בזה ששום תיקון כאמור לא יעשה אלא בהסכמתו בכתב ומראש של הנאמן) ברשם החברות.

8.2. החברה מתחייבת בזה לעשות על חשבונה, כל שנדרש על פי כל דין וכל שיהיה דרוש לדעת הנאמן, על מנת שכוחו של השעבוד הנוצר בזה על הנכס המשועבד יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של החברה ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע ל נכס המשועבד.

8.3. היה ובפועל לא תבוצע הנפקת אגרות החוב על פי דו"ח ההצעה, יפעלו הנאמן והחברה, במשותף, על פי בקשת החברה שתועבר לנאמן, להסרת השעבוד ממרשמי החברה בהקדם האפשרי.

9. מהות הבטוחות

9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל ולהוראות שטר הנאמנות.

9.2. הסרת השעבוד תיעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.3. למעט אם יצוין אחרת בשטר הנאמנות, ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולא תושפענה מהן.

10. זכות העברה

בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י תנאי שטר הנאמנות , יהא רשאי הנאמן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה), להעביר את אגרת חוב זו ואת הזכויות שלפיה, לרבות הבטוחות, בשלמות או בחלקן, לנאמן שיבוא תחתיו , מבלי להיזקק להסכמה מאת החברה. ההעברה תוכל להיעשות על ידי הסבה בשולי או על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה לא תסרב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור מטעמים שאינם סבירים.

11. שונות

11.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו ועל השעבוד הנרשם על פיה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליה.

11.2. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו והשעבוד הנרשם על פיה נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו.

11.3. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבו הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולן או מקצתן, יחולו וישולמו על ידי החברה ובכפוף להוראות שיקבעו בשטר הנאמנות.

11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה. הודעה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

11.7. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

<u>אישור</u>

אני הח"מ ____, עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, באמצעות ה"ה _____, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

אני הח"מ, _____ , עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, באמצעות ה"ה _____, וחתימתו מחייבת את משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

טופס 10
(תקנה 12)

אל: <u>רשם החברות</u>

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מספר חברה			קוד
ס"ב	מס' סודר	ז	81
4 9 8 8 3 0 0 2 5			

הסכום המובטח במילים
ללא הגבלה בסכום

הסכום המובטח	
אג'	ש"ח

קוד מטבע

סוג מטבע
ש"ח

תאריך יצירה		
שנה	חודש	יום
1 2 0 2		

קוד

תאור המסמך
אגרת חוב מיום [--] ב[-----], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת).

מס בולים

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]									
ס"ב	מס' סודר								1
7	3	3	1	7	7	3	1	5	

פרטי המלווה
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").

סכום ההלוואה	
אג'	ש"ח

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, ככל שתהיינה מעת לעת, כלפי מאת ומתוך חשבון ע"ש הנאמן, שכל זכויות החתימה בו הן של הנאמן בלבד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, שמספרו [----] בבנק [---] סניף [---] ע"ש משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "**חשבון הנאמנות**"), וכן על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם והכל כמפורט באגרת החוב.

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה			תאריך הוצאת הסדרה		
כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תשעבד ולא תמשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן.		2021					

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצויין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה ביום [---] ב [---] 2021

על ידי:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
מ.ח. 520038894
שד' רוטשילד 46, תל אביב
(להלן: "**החברה**" או "**השותף הכללי**")

ו-

מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת
מס. 540308046
שד' רוטשילד 46, תל אביב
(להלן: "**השותפות**")

לטובת:

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
מ.ח. 513771337
מרחוב מנחם בגין 48 ת"א
טלפון: 03-6374351
פקס: 03-4374344
(להלן: "**משמרת**" או "**הנאמן**")

הואיל: ובכוונת החברה להנפיק לציבור על פי דו"ח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 נושא תאריך 27 באוגוסט 2019 ("**דו"ח ההצעה**" ו-" **התשקיף**" או "**תשקיף המדף**", בהתאמה), אגרות חוב (סדרה ו') בכמות שתקבע במסגרת דו"ח ההצעה ("**אגרות החוב (סדרה ו')**" או "**אגרות החוב**") והכל בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ("**שטר הנאמנות**"), לפיו הנאמן יכהן כנאמן לאגרות החוב ל סדרה ו' שיונפקו על ידי החברה ובהתאם לנספח 5.1 לשטר הנאמנות ("**נספח השעבודים**");

(נספח השעבודים ושטר הנאמנות ייקראו יחדיו להלן: "**שטר הנאמנות המלא**");

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא, עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וקבלת התמורה על ידי רכז ההנפקה, אגרות החוב תובטחנה, בין היתר, בשעבוד חשבון של השותפות מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 (להלן: "**השותפות**") לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט באגרת חוב זו;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע משעבוד הנכס המשועבד, במסגרת אגרת חוב זו , והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו שלא הוגדרו מפורשות באגרת החוב תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק (במועדו) של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב והנאמן בקשר עם אגרות החוב ובקשר עם שטר הנאמנות המלא הכל כפי שיהיו מעת לעת לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב ולרבות הוצאות מימוש אגרת חוב זו, ללא הגבלה בסכום בהתאם לשטר הנאמנות המלא ("**הסכומים המובטחים**").

3. **השעבוד**

3.1. כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים, משעבדים בזאת השותף הכללי והשותפות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), **בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום**, ובהתאם לאגרת חוב זו, את כל זכויות השותפות בחשבון השותפות, ככל שתהיינה מעת לעת, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של השותפות, שמספרו [-----] המתנהל בסניף [----] בבנק [-----], לרבות כל חשבונות המשנה שבו כפי שיהיו מעת לעת, וכפי שיהא כינויים או מספרם מעת לעת, לרבות אם ישונו הפרטים הללו, או ישתנה הכינוי של החשבון האמור או כינויים של איזה מחשבונות המשנה ככל שיהיו בו, מעת לעת (לעיל ולהלן: "**חשבון השותפות**"), וכן את כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם (להלן ביחד עם חשבון השותפות – "**הנכס המשועבד**"; "**השעבוד**"). כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').

כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו יחול על השותפות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון השותפות וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של השותפות, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

3.2. על אף היותן משועבדות כמפורט לעיל, ובכפוף לעמידה באמור בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות וסעיף 9.4 לנספח השעבודים, לא תפגענה זכויות השותפות ו/או השותף הכללי בחשבון השותפות והן תהיינה זכאיות לעשות שימוש מלא בזכויותיהן אלה לצורך מדיניות ניהול הכספים בחשבון השותפות וביצועה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של השותפות, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות וכן, לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו'), כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן.

"**מועד מימוש הנכס המשועבד**" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על החלטה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכס המשועבד.

3.3. השותפות לא תהא רשאית ליצור כל שעבוד נוסף על זכויותיה כלפי מאת ומתוך חשבון השותפות או על הנכסים המופקדים בו.

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות לרבות נספחיו ,אשר נחתם בין החברה לנאמן, יחשבו ככלולים באגרת חוב זו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיהם ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות המלא, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות המלא. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

5. **הצהרות החברה והשותפות**

מבלי לגרוע מאילו הצהרות והתחייבויות השותף הכללי ו/או השותפות על-פי שטר הנאמנות המלא, השותף הכללי ו/או השותפות מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

5.1. התחייבויות אלה של השותף הכללי ו/או השותפות הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ולמימוש כנגד השותפות על-פי פי תנאיהן ואינן סותרות או נוגדות את מסמכי ההתאגדות של השותף הכללי ו/או השותפות ו/או התחייבות כלשהי ו/או הסכם של השותף הכללי ו/או השותפות ו/או החלטות שיפוטיות ו/או מנהליות החלות על התאגיד ו/או דין החל על השותף הכללי ו/או השותפות, ובכלל זה השותף הכללי ו/או השותפות רשאים לשעבד את הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור באגרת חוב זה, ואין כל מגבלה ו/או מניעה בהסכם ו/או בדין לשעבד את הנכס המשועבד לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) כאמור באגרת חוב זו ועל-פי תנאיה.

5.2. לא ידוע לשותף הכללי ו/או לשותפות על כל פגם בנכס המשועבד, הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל או מומחה לזכות אחרים.

5.3. לא נעשתה כל המחאת זכות או פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד.

5.4. נתקבלו במוסדות המוסמכים של השותף הכללי ו/או השותפות כל ההחלטות הנדרשות לצורך ההתקשרות בהסכם שעבוד זה, ורישום השעבוד ברשם המשכונות.

5.5. לא נעשתה על-ידי השותף הכללי ו/או השותפות כל המחאה של הנכס המשועבד או כל פעולה המקנה לכל גורם שהוא זכות בנכס המשועבד.

5.6. השותפות והשותף הכללי חוזרים על כל הצהרותיהם בשטר הנאמנות המלא בקשר עם הנכס המשועבד, ויראו את כל הצהרותיהם כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

5.7. אין כל הגבלה או תנאי לפי כל דין ו/או הסכם ו /או התחייבו ת ו/או במסמכי ההתאגדות של החברה שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו ו/או לפגוע בעבירות הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש, ככל שימומש.

5.8. כי לא ידוע לה על כל פגם בזכויות של השותפות בנכס המשועבד וכי זכויותיה של השותפות בנכס המשועבד נקיות וחופשיות מכל תביעה, דרישה או זכות כלשהי של צד שלישי כלשהו, אינן מעוקלות ו/או משועבדות ו/או ממושכנות לזכות אחרים, לרבות שום זכות או אופציה שניתנה לאדם ו/או גוף אחר.

5.9. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, השותף הכללי והשותפות לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד, כולו או חלקו.

5.10. במועד חתימת אגרת חוב זו השותף הכללי והשותפות אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור, ולא ידוע לשותף הכללי ו/או לשותפות על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירות השותף הכללי והשותפות כי לא קיבלו החלטת פירוק ואינן מתעתדות לקבל החלטה שכזו.

5.11. השותף הכללי והשותפות מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב באופן מיידי במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 5 זה על סעיפיו הקטנים.

6. **התחייבויות החברה והשותפות**

מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות וזכויות השותף הכללי ו/או השותפות על-פי שטר הנאמנות המלא, השותף הכללי ו/או השותפות לפי העניין, מתחייבים בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

6.1. השותף הכללי והשותפות חוזרות על כל התחייבויותיהם שבשטר הנאמנות המלא בקשר עם הנכס המשועבד, ויראו את כל התחייבויותיהם כאמור, ככלולות באגרת חוב זו.

6.2. לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה בזכויותיהם בנכס המשועבד (כולו או חלקו), לרבות לא למכור, לא להעביר ולא למסור את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, לא להרשות לאחר להשתמש בו בכל דרך שהיא ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות המנויות לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למעט בתנאים שיקבעו בשטר הנאמנות המלא;

6.3. להודיע לנאמן, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שיוודע על כך לשותף הכללי או לשותפות, על כל מקרה בו הוטל עיקול על הנכס המשועבד, כולו או חלקו, וכן על כל מקרה בו מונה לנכס המשועבד כונס נכסים או אם יינתנו בגינו צווים, החלטות או פסקי דין מטעם ערכאות מוסמכות. וכן להודיע בכתב מיד עם היוודע לשותף הכללי ו/או לשותפות למעקל או לכונס הנכסים או ערכאה מוסמכת על הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור או מתן צו, החלטה או פסק דין, על היות הנכס המשועבד - משועבד לטובת הנאמן וכן לנקוט מיד, על חשבונה של השותפות, בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה, ביטול כינוס הנכסים, ביטול צו, החלטה או פסק דין, לפי המקרה;

6.4. לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן;

6.5. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה ו/או של השותפות שיש ו/או שתהיה למי מהם מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר עם הנכס המשועבד או כל חלק ממנו;

6.6. להודיע מיידית ובכתב לנאמן אם יתגלה פגם בזכויות מי מהם בנכס המשועבד, ולפעול לתיקון הפגם בהקדם האפשרי;

6.7. לשלם במועדם לרשויות המתאימות ו/או לכל צד שלישי, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכס המשועבד או על כל חלק ממנו;

6.8. לאפשר לנאמן לקבל מידע ולהעביר אליו מידע שיבקש בקשר עם הנכס המשועבד, תוך זמן סביר ממועד דרישתו;

6.9. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו בהתאם לקבוע בה.

7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות המלא (כפי שתהיינה) וכל דין ובמקרה של מימוש כאמור יעמדו לנאמן כל הזכויות והכוחות המוקנות מכח כל דין לבעל שעבוד.

7.2. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד (ככל שימונה) מהנכס המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר) הנכס המשועבד, כולן או חלקן, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה).

8. רישום השעבוד

8.1. השותפות תפעל לרשום כדין ולעשות את כל המאמצים בכדי לרשום במועד מוקדם ככל הניתן את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו (וכל תיקון לשעבוד הנ"ל ולשם מניעת ספק מובהר בזה ששום תיקון כאמור לא יעשה אלא בהסכמתו בכתב ומראש של הנאמן) ברשם המשכונות.

8.2. השותפות מתחייבות בזה לעשות על חשבונה, כל שנדרש על פי כל דין וכל שיהיה דרוש לדעת הנאמן, על מנת שכוחו של השעבוד הנוצר בזה על הנכס המשועבד יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של השותפות ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לנכס המשועבד.

8.3. היה ובפועל לא תבוצע הנפקת אגרות החוב על פי דו"ח ההצעה, יפעלו הנאמן, השותפות, במשותף, על פי בקשת החברה שתועבר לנאמן, להסרת השעבוד ממרשמי השותפות בהקדם האפשרי.

9. מהות הבטוחות

9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל ולהוראות שטר הנאמנות.

9.2. הסרת השעבוד תיעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.3. למעט אם יצוין אחרת בשטר הנאמנות, ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות הקיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולא תושפענה מהן.

10. זכות העברה

בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י תנאי שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות (כפי שתהיינה), להעביר את אגרת חוב זו ואת הזכויות שלפיה, לרבות הבטוחות, בשלמות או בחלקן, לנאמן שיבוא תחתיו , מבלי להיזקק להסכמה מאת החברה ו/או השותפות. ההעברה תוכל להיעשות על ידי הסבה בשולי או על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה ו/או השותפות לא תסרבנה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור מטעמים שאינם סבירים.

11. שונות

11.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו ועל השעבוד הנרשם על פיה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליה.

11.2. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו והשעבוד הנרשם על פיה נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו.

11.3. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבו הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולן או מקצתן, יחולו וישולמו על ידי השותפות ובכפוף להוראות שיקבעו בשטר הנאמנות.

11.4. השותפות, החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה. הודעה שתישלח באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - תחשב כאילו נתקבלה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

11.7. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, כפי שתהיינה, יגברו הוראות שטר הנאמנות. על אף האמור, לא יהיה בכוחה של סתירה כאמור כדי לפגוע בשעבוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

_____
מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת

אני הח"מ ____, עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, כשותפו הכללי בשותפות מימון מלון לוטסיה- שותפות מוגבל, באמצעות ה"ה _____, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

אני הח"מ ____, עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של מימון מלון לוטסיה- שותפות מוגבל, באמצעות ה"ה _____, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

אני הח"מ, _____ , עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, באמצעות ה"ה _____, וחתימתו מחייבת את משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____
____, עו"ד

טופס 10
(תקנה 12)

אל: <u>רשם החברות</u>

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם חברה הלווה	מספר חברה			קוד
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	ס"ב	מס' סודר	ז	81
	4	9 8 8 3 0 0 2 5		

הסכום המובטח במילים	הסכום המובטח		קוד מטבע	סוג מטבע	תאריך יצירה		
	אג'	ש"ח		ש"ח	שנה	חודש	יום
ללא הגבלה בסכום					1 2 0 2		

קוד	תאור המסמך	מס בולים
	אגרת חוב מיום [--] ב[----], 2021, המצ"ב לטופס זה בין הלווה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת).	

פרטי המלווים

מספר רישום בלוקסמבורג[1]										פרטי המלווה	סכום ההלוואה	
ס"ב	מס' סודר								1		אג'	ש"ח
7	3	3	1	7	7	3	1	5		משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (להלן: "**הנאמן**").		

פרטי נכסים משועבדים

	תאור הנכסים המשועבדים
	שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, כשותף הכללי של מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מס' שותפות 540308046 ("**השותפות**"), בחשבון השותפות ככל שתהיינה מעת לעת, לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו'), שמספרו [------] המתנהל בסניף [----] בבנק [--------], לרבות כל חשבונות המשנה שבו כפי שיהיו מעת לעת, וכפי שיהא כינויים או מספרם מעת לעתף לרבות אם ישונו הפרטים הללו, או ישתנה הכינוי של החשבון האמור או כינויים של איזה מחשבונות המשנה ככל שיהיו בו, מעת לעת ("**חשבון השותפות**"), וכן את כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"		תאריך החלטה			תאריך הוצאת הסדרה		
כ		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
החברה לא תשעבד ולא תמשכן בכל אופן ודרך את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ללא קבלת ההסכמה הנדרשת מראש ובכתב מאת מחזיקי אגרות החוב.		2021					

[X] קיימות [ ] לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות)

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999.	

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

מאיר אלחכם	013315049	ממלא מקום מנכ"ל
שם ממלא הטופס	מספר זהות[1]	תפקיד בחברה

תאריך _____ חתימה _____

או

_____	_____
אדם מעוניין **(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)**	**שם ממלא הטופס**

תאריך _____ **חתימה** _____

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצויין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

רשות התאגידים

טופס 1
(תקנה 5(א))

אל: רשם המשכונות

תוספת ראשונה
הודעת מישכון

תאריך: _____

1. תקופת הרישום:

א. ציין את מס' השנים 99

ב. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

שם: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

משפחה/תאגיד | פרטי

מס' זיהוי: 513771337

נושה שהוא בנק ימלא גם חלק זה: מס' סניף: | | | | | - | | |

מען: מנחם בגין 48 רחוב מספר כניסה דירה

תל אביב יישוב מיקוד

3. החייבים:

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 1 ☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי[1] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי: 520038894

שם: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

משפחה/תאגיד | פרטי

מען: שדרות רוטשילד 46 רחוב מספר כניסה דירה

תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

[1] אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

חייב מס' 2 ☐ תושב ישראל ☐ תאגיד ישראלי ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

שם: _____ משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: _____ רחוב _____ מספר _____ כניסה _____ דירה

יישוב _____ מיקוד _____

4. ממשכן לחיובו של אחר - תקנה 7

(נא לסמן ב-X את אחת החלופות הבאות)

☐ תושב ישראל ☒ תאגיד ישראלי [2] ☐ תאגיד ע"פ חוק/מדינה

☐ אזרח מדינת חוץ ☐ תאגיד חוץ - מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי 540308046

שם: מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת משפחה/תאגיד _____ פרטי

מען: שדרות רוטשילד רחוב 46 מספר _____ כניסה _____ דירה

תל אביב יישוב 6688312 מיקוד

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ מס' דירה _____ יישוב _____

תאור: _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב- X את אחת מהחלופות הבאות: ☐ רכב ☐ כלי טייס ☐ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת ייצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

---

[2] _____

* אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות

7. נכס אחר: תאור הנכס

שעבוד קבוע , ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות, ככל שתהיינה מעת לעת, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של השותפות, שמספרו ----- המתנהל בסניף ----- בבנק --------. וכן את כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף נא לסמן ב- X ☒

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), נא לסמן ב- X ☐

10. רצ"ב: ☐ **נספח א' נושים / חייבים נוספים** ☒ **נספח ב' נכסים נוספים**
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים: _____

11. חתימות

שם הנושה	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת		
	משפחה/תאגיד	פרטי	חתימה
שם החייב	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ		
	משפחה	פרטי	חתימה
שם החייב			
	משפחה	פרטי	חתימה
ממשכן לחיובו של אחר	מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת		
	משפחה	פרטי	חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות

לשימוש משרדי:

1. מס' רישום המשכון_____ מס' פעולה / בקשה _____

2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____

3. הערות : _____

נספח ב'
(תקנות 5(א) – (ב))

מדינת ישראל
משרד המשפטים

אל: רשם המשכונות

לשימוש עם כל ההודעות לפי תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון) התשנ"ד - 1994

נכסים נוספים

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

נכס מקרקעין:
גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

כלי תחבורה:

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)
סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

☐ רישום לפי תקנה 5(ג)

סמן ב- X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

נכס אחר:

שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בגין הסכם ההלוואה שנחתם ביום _____ בין השותפות לבין L Hotel SNC (תאגיד הרשום בצרפת שמספרו 451324867) לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלם בעתיד בגין ההלוואה וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה.

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

נכס אחר:

_____

_____

11. חתימות:

שם הנושה משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת _____

חתימה

שם החייב אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ _____

חתימה

שם החייב _____ _____

חתימה

ממשכן לחיובו של אחר מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת _____

חתימה

לרישום משרדי:

1. מס' רישום המשכון_____ מס' פעולה_____
2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____
3. הערות: _____

מסמכי הבטוחות

הולנד[10]

[10] יצוין כי המסמכים האמורים המצורפים לנספח זה מצורפים כטיוטות ומטבע הדברים עד מועד חתימתם יכול ויהיו שינויי נוסח והגהה.

DEED OF PLEDGE OF SHARES

(in the capital of L.Hotel Holding B.V.)

This ● day of ● two thousand and twenty-one, appeared before me mr. ● civil law notary in Amsterdam, the Netherlands:
● [employee of ●], in this respect acting under written power of attorney on behalf of:

(1) **LOCKA HOLDING B.V.**, having its official seat (*statutaire zetel*) in Breda, the Netherlands, having its registered office address at Van Boshuizenstraat 12, unit 1.25, 1083BA Amsterdam, the Netherlands and registered with the Dutch trade register under number 20128316 (the **Pledgor**);

(2) **MISHMERET – TRUST COMPANY LTD.**, having its registered address at 46 Menachem Begin Road, Tel Aviv, Israel, and registered in Israel under number 513771337 (as Security Trustee for the holders of the Bonds under the Security Trust Deed and as sole creditor under the Parallel Debt the **Pledgee**);

(3) **ALROV PROPERTIES AND LODGING LIMITED**, having its registered address at 46 Rothschild Boulevard, Tel Aviv, Israel and registered in Israel under number 520038894 (the **Debtor**); and

(4) **L.HOTEL HOLDING B.V.**, having its official seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands, having its registered office address at Van Boshuizenstraat 12, unit 1.25, 1083BA Amsterdam, the Netherlands and registered with the Dutch trade register under number 55296580 (the **Company**).

The aforementioned proxies appear from four written powers of attorney, copies of which have been attached to this deed (Annexes).

The person appearing declared that it is agreed as follows:

BACKGROUND:

(A) Pursuant to the Security Trust Deed, the obligations of the Debtor shall be secured by the Pledgor by granting security over all shares in the Company to the Security Trustee for the benefit of the holders of the Bonds (as defined below).

(B) On the ● day of ● two thousand twenty-one the Debtor (as borrower) and the Pledgee (as security trustee for the holders of the Bonds), entered into a security trust deed, pursuant to which the Debtor has or will have Principal Obligations (as defined hereinafter) to the holders of the Bonds (the **Security Trust Deed**).

(C) To enable the Pledgee to hold security governed by the laws of the Netherlands for the benefit of the holders of the Bonds, the Debtor undertakes to pay to the Pledgee, acting in its own name and not as agent or representative of the holders of the Bonds, the Parallel Debt (as defined hereinafter).

(D) The security granted pursuant to this Deed will be held, administered, enforced and released by the Security Trustee for and on behalf of the holders of the Bonds pursuant to the Security Trust Deed.

IT IS AGREED as follows:

1 DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

1.1.1 Capitalised terms used but not defined in this Deed shall have the meaning given thereto in the Security Trust Deed.

1.1.2 In this Deed:

Articles of Association means the articles of association (*statuten*) of the Company, currently as they stand since their latest amendment on the ● day of ● two thousand twenty-one.

Bonds means the bonds as (to be) issued by the Debtor.

Collateral means:

(a) the Shares;

(b) the Dividends; and

(c) the Related Assets.

Deed means this deed of pledge of shares.

Dividends means all cash dividends, distribution of reserves, repayments of capital, liquidation or dissolution proceeds and all other distributions and (re)payments under or in connection with the Shares.

Enforcement Event means a default by the Debtor in the performance of the Secured Liabilities (whether in whole or in part) provided that such default constitutes an Event of Default which is continuing and a notice in accordance with the relevant clauses of the Security Trust Deed has been served.

Event of Default means any event that entitles the holders of the Bonds to call for immediate repayment of any amount under the Security Trust Deed.

Parallel Debt has the meaning given to such term in Clause 2.1.

Party means a party to this Deed.

Principal Obligations means all of the payment obligations of the Debtor vis-à-vis the holders of the Bonds in connection with the Bonds issued under the Security Trust Deed, including full and timely payment of the Bonds (including principal, interest, and arrears interest, if applicable), other than the obligations pursuant to the Parallel Debt.

Related Assets means all shares, rights (other than Dividends and Voting Rights) and other assets accruing, distributed, issued or offered at any time by way of or resulting from redemption, repurchase, dividend, bonus, preference, pre-emption, conversion, capitalisation of profits or reserves, substitution, exchange, warrant, claim or option right or otherwise under or in connection with (a) the Shares or (b) the conversion, merger or demerger of the Company.

Right of Pledge means a right of pledge created by this Deed.

Shares means:

(a) the ordinary shares numbered from 1 up to and including 29,020,000, with a nominal value of one euro (EUR 1) in the capital of the Company; and

(b) all shares in the capital of the Company which are acquired by the Pledgor after the date of this Deed.

Secured Liabilities means all present and future liabilities and contractual and non-contractual obligations consisting of monetary payment obligations (*vorderingen tot voldoening van een geldsom*) of the Debtor to the Pledgee, at any time, both actual and contingent and whether incurred solely or jointly or as principal, surety or in any other capacity whether for principal, interest, costs or otherwise under or in connection with this Deed and the Parallel Debt of the Debtor (and if the Right of Pledge cannot validly secure the Parallel Debt, the Principal Obligations itself shall be the Secured Liabilities).

Voting Transfer Event means the occurrence of an Event of Default which is continuing in conjunction with a written notice from the Pledgee to the Pledgor and the Company stating that the Pledgee shall exercise the Voting Rights.

Voting Rights means all voting rights, other consensual rights and similar rights and powers attached to the Shares.

1.2 Interpretation

1.2.1 Unless a contrary indication appears, any reference in this Deed to:

(a) a **Clause** shall be construed as a reference to a clause of this Deed;

(b) this **Deed**, the **Security Trust Deed** or any other agreement or instrument includes all amendments, supplements, novations, restatements or re-enactments (without prejudice to any prohibition thereto) however fundamental and of whatsoever nature thereunder and includes (i) any increase, extension or other change (however great) to any bond (however great) and (ii) any additional issue of bonds under or in connection with the Security Trust Deed;

(c) **person** includes any individual, firm, company, corporation, government, state or agency of a state or any association, trust, partnership or other entity (whether or not having separate legal personality) or two or more of the foregoing;

(d) the **Pledgee**, the **Pledgor**, the **Company**, the **Debtor** or any other **person** includes its successors in title, permitted assigns and permitted transferees; and

(e) a provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted.

1.2.2 Clause headings are for ease of reference only.

1.2.3 An Enforcement Event shall constitute a default (*verzuim*) (as meant in paragraph 1 of Section 3:248 of the Dutch Civil Code) in the performance of the Secured Liabilities or any part thereof, without any summons or notice of default (*aanmaning of ingebrekestelling*) being sent or required.

2 PARALLEL DEBT

2.1 The Debtor hereby irrevocably and unconditionally undertakes to pay to the Pledgee amounts equal to the amounts due in respect of the Secured Obligations as they may exist from time to time. The payment undertakings of the Debtor under this Clause 2 are each to be referred to as a **Parallel Debt**.

2.2 The Parallel Debt will be payable in the currency or currencies of the relevant Principal Obligations and will become due and payable as and when and to the extent the relevant Principal Obligations become due and payable. An Event of Default in respect of the payment of the Principal Obligations shall constitute a default within the meaning of Section 3:248 of the Dutch Civil Code with respect to the payment of the Parallel Debt without any notice being required.

2.3 Both the Debtor and the Pledgee hereby acknowledge that:

(a) the Parallel Debt constitutes an undertaking, obligation and liability to the Pledgee which is separate and independent from, and without prejudice to, the Principal Obligations of the Debtor; and

(b) the Parallel Debt represents the Pledgee's own separate and independent claim to receive payment of the Parallel Debt from the Debtor, it being understood, in each case, that the amounts which may be payable by the Debtor as Parallel Debt at any time shall never exceed the total of the amounts which are payable under or in connection with the Principal Obligations at that time.

2.4 The Pledgee hereby agrees, also on behalf of the holders of the Bonds, that upon irrevocable receipt by the Pledgee of any amount in payment of the Parallel Debt (a **Received Amount**), the Principal Obligations towards the holders of the Bonds shall be reduced, if necessary pro rata in respect of the holders of the Bonds individually, by amounts totalling an amount (a **Deductible Amount**) equal to the Received Amount in the manner as if the Deductible Amount were received by the Pledgee on behalf of the holders of the Bonds as a payment of the Principal Obligations on the date of receipt by the Pledgee of the Received Amount.

3 CREATION OF SECURITY

3.1 Right of Pledge

The Pledgor agrees with the Pledgee to grant and grants in favour of the Pledgee, to the extent necessary in advance (*bij voorbaat*) a right of pledge (*pandrecht*) over its Collateral and any accessory rights (*afhankelijke rechten*) and ancillary rights (*nevenrechten*) attached to the Collateral as security for the Secured Liabilities.

3.2 Perfection

3.2.1 The Company:

(a) acknowledges to be notified of each Right of Pledge and that it has not received any notice of other rights of pledge, limited rights or encumbrances or transfers in respect of the Collateral;

(b) shall, promptly after the execution of this Deed and promptly after the Pledgor has acquired any shares in the capital of the Company, register each Right of Pledge and the transfer of Voting Rights to the Pledgee (under the condition precedent of the occurrence of a Voting Transfer Event) in its shareholders' register and provide the Pledgee with a copy thereof; and

(c) to the extent possible under Dutch law and with the knowledge of the Pledgor, waives (and shall waive at the Pledgee's first request) any

right that may impede the exercise by the Pledgee of any Right of Pledge and the other rights conferred under this Deed.

3.2.2 The Pledgee may present this Deed and any other document pursuant to this Deed for registration to any office, registrar or governmental body in any jurisdiction and to serve any notice to any person as the Pledgee deems necessary or desirable to protect its interests.

3.3 Voting rights

3.3.1 The Voting Rights are transferred by the Pledgor to the Pledgee under the condition precedent (*opschortende voorwaarde*) of the occurrence of a Voting Transfer Event.

3.3.2 Upon the occurrence of a Voting Transfer Event, the Pledgee shall have the sole and exclusive right and authority to exercise such Voting Rights and shall be entitled to exercise or refrain from exercising such rights in such manner as the Pledgee may in its absolute discretion deem fit. Until the transfer of Voting Rights to the Pledgee, the Pledgor shall have the right and authority to exercise such Voting Rights or refrain from exercising such Voting Rights, provided that no such exercise (or such abstention) may violate or be inconsistent with the terms and conditions of this Deed or the Security Trust Deed.

3.3.3 Until the transfer of Voting Rights to the Pledgee, the Pledgee shall not have the rights which the law attributes to holders of depository receipts (*certificaten van aandelen*) with meeting rights (*vergaderrecht*) of shares in the capital of the Company.

4 AUTHORITY TO COLLECT

4.1 Authority to collect the Dividends and Related Assets

4.1.1 The Pledgee may collect and receive payment of the Dividends and Related Assets in accordance with paragraph 1 of Section 3:246 of the Dutch Civil Code. Subject to Clause 3.1.2, the Pledgee authorises the Pledgor to collect and receive payment of the Dividends and the Related Assets.

4.1.2 Upon the occurrence of an Event of Default which is continuing the Pledgee may terminate the authorisation granted pursuant to Clause 3.1.1 by giving notice thereof to the Pledgor and the Company following which the Pledgee may exercise all rights of the Pledgor in relation to the Dividends and Related Assets including any accessory rights (*afhankelijke rechten*) or ancillary rights (*nevenrechten*) towards the Company.

5 REPRESENTATIONS

5.1 General

5.1.1 The Pledgor makes the representations and warranties in this Clause 4 in respect of itself or its Collateral existing on the date the representations or warranties are made.

5.1.2 The representations and warranties in this Clause 4 are made on the date of this Deed and are repeated on the date the Pledgor acquires any Collateral.

5.2 Ranking

Each Right of Pledge is a first ranking right of pledge (*pandrecht eerste in rang*).

5.3 Collateral

5.3.1 Its Collateral has not been transferred, assigned, pledged, made subject to a limited right (*beperkt recht*) or otherwise encumbered to any person other than the Pledgee.

5.3.2 It is entitled (*bevoegd*) to pledge its Collateral.

5.3.3 Its Collateral is capable of being transferred, assigned and pledged.

5.3.4 Its Collateral is not subject to any attachment.

5.3.5 Its Collateral is not subject to any option or similar right.

5.3.6 The Shares:

(a) have been validly issued and have not been repurchased (*ingekocht*), cancelled (*ingetrokken*), reduced (*afgestempeld*), split or combined and no resolution has been made to repurchase (*inkopen*), cancel (*intrekken*), reduce (*afstempelen*), split or combine any shares;

(b) constitute one hundred per cent. (100 %) of the issued share capital of the Company and are fully paid up; and

(c) issued and outstanding at the date of this Deed have been acquired:

(i) partly, with respect to eighteen thousand (18,000) shares, numbered 1 through 18,000, by participation in the capital of the Company at incorporation, pursuant to a deed, executed on the fourteenth day of May two thousand and twelve, before M.M. van der Bie, civil law notary in Amsterdam, the Netherlands; and;

(ii) partly, with respect to twenty-nine million two thousand (29,002,000) shares, numbered 18,001 through 29,020,000, by participation in the capital of the Company after incorporation, pursuant to a deed, executed on the twenty-ninth day of June two thousand and twelve, before the aforementioned civil law notary M.M. van der Bie.

5.3.7 There are no outstanding claims on the Company for the issue of any shares in the capital of the Company and no depository receipts (*certificaten van aandelen*) have been issued in respect of shares in the capital of the Company.

5.3.8 It has not been deprived of the authority to alienate shares in the capital of the Company by virtue of Section 2:22a of the Dutch Civil Code.

5.3.9 It has not been served a writ in connection with the settlement of shareholders disputes within the meaning of Section 2:335 and further of the Dutch Civil Code, and is consequently not subject to the restrictions set out in Section 2:338 of the Dutch Civil Code.

5.3.10 The Company may only issue shares by virtue of a resolution of its general meeting and this authority has not been transferred to any other corporate body of the Company.

5.4 Information

It has provided the Pledgee with all information and documentation regarding the Collateral, which it understands or should be aware to be important to the Pledgee.

6 UNDERTAKINGS

6.1 General

The undertakings in this Clause 5 remain in force from the date of this Deed until each Right of Pledge is terminated in accordance with Clause 8 (Termination).

6.2 Collateral

The Pledgor shall not:

(a) transfer, assign, pledge, make subject to limited right (*beperkt recht*) or otherwise encumber the Collateral;

(b) release or waive (*afstand doen van*) any of the Collateral;

(c) waive or terminate any accessory rights (*afhankelijke rechten*) or ancillary rights (*nevenrechten*) attached to the Collateral;

(d) agree with a court composition or an out-of-court composition (*gerechtelijk of buitengerechtelijk akkoord*) or enter into any settlement agreement in respect of the Collateral; or

(e) perform any act which adversely affects or may adversely affect the Collateral or any Right of Pledge.

6.3 Information

6.3.1 The Pledgor shall promptly inform the Pledgee of the occurrence of an event that may be relevant to the Pledgee with respect to the Collateral or adversely affects or may adversely affect any Right of Pledge.

6.3.2 The Pledgor shall promptly notify in writing, at its own cost, the existence of this Deed and each Right of Pledge to any court process server (*deurwaarder*), bankruptcy trustee (*curator*), administrator (*bewindvoerder*) or similar officer in any jurisdiction) or any other person claiming to have a right to the Collateral and shall promptly send to the Pledgee a copy of the relevant correspondence.

6.3.3 The Pledgor shall at the Pledgee's first request provide the Pledgee with all information and with copies of all relevant documentation relating to the Collateral and allow the Pledgee to inspect its administrative records.

6.4 Voting covenants

The Pledgor shall not exercise its Voting Rights to, or in any capacity resolve to, effect or to consent to or to ratify any act which adversely affects or may adversely affect the Collateral or any Right of Pledge, including the following acts:

(a) an amendment of the Articles of Association to the extent such amendment materially and adversely affects the interest of the Pledgee under this Deed;

(b) the dissolution (*ontbinding*) of the Company;

(c) the granting of rights to subscribe for shares in the capital of the Company;

(d) an issuance of shares in the capital of the Company or depository receipts (*certificaten van aandelen*) with meeting rights (*vergaderrecht*);

(e) a cancellation or reduction of the nominal value of the shares in the capital of the Company;

(f) an acquisition by the Company of shares in the capital of the Company or depository receipts (*certificaten van aandelen*) thereof,

(g) any merger (*fusie*) or demerger (*splitsing*) of the Company;

(h) a filing of a request to declare the Company bankrupt (*failliet*) or a similar proceedings in any jurisdiction; and

(i) a filing by the Company of a request to be granted a suspension of payments (*surseance van betaling*) or a similar proceedings in any jurisdiction,

without the prior written consent of the Pledgee, unless expressly permitted under the Security Trust Deed.

6.5 Company's undertakings

The Company shall comply with the provisions of Clause 5.3 (Information) (*mutatis mutandis*) and shall not propose or effect such acts as set out in Clause 5.4 (Voting Covenants).

7 ENFORCEMENT

7.1 Enforcement

7.1.1 Upon the occurrence of an Enforcement Event, the Pledgee shall have the right to enforce any Right of Pledge, in accordance with Dutch law and any other applicable law and may take all (legal) steps and measures which it deems necessary or desirable for that purpose.

7.1.2 Upon the Pledgee becoming entitled to collect the Dividends and Related Assets pursuant to Clause 3.1 (Authority to collect the Dividends and Related Assets), the Pledgee shall have the right to exercise any accessory rights (*afhankelijke rechten*) or ancillary rights (*nevenrechten*), enter into court compositions or out-of-court compositions (*gerechtelijke of buitengerechtelijke akkoorden*) and to cast a vote in connection with such compositions and to enter into any settlement agreement regarding the Dividends and Related Assets with the Company and any other person.

7.2 Enforcement waivers

7.2.1 The Pledgee shall not be obliged to give notice of a sale of the Collateral to the Pledgor, debtors, holders of a limited right (*beperkt recht*) or persons who have made an attachment (*beslag*) on the Collateral (as provided in Sections 3:249 and 3:252 of the Dutch Civil Code).

7.2.2 The Pledgor waives its rights to make a request to the court:

(a) to determine that the Collateral shall be sold in a manner deviating from the provisions of Section 3:250 of the Dutch Civil Code (as provided in paragraph 1 of Section 3:251 of the Dutch Civil Code); and

(b) to collect and receive payment of the Dividends or Related Assets after a Right of Pledge has been disclosed and the authorisation has been terminated in accordance with Clause 3.1.2 (Authority to collect) (as provided in paragraph 4 of Section 3:246 of the Dutch Civil Code).

7.2.3 The Pledgor waives its rights to demand that the Pledgee:

(a) shall first enforce any security granted by any other person, pursuant to Section 3:234 of the Dutch Civil Code;

(b) shall first proceed against or claim payment from any other person or enforce any guarantee, before enforcing any Right of Pledge; and

(c) pays for costs which it has made in respect of the Collateral pursuant to paragraph 2 of Section 3:233 of the Dutch Civil Code.

7.2.4 The Pledgor waives its right (a) to set-off (*verrekenen*) its claims (if any) against the Pledgee under or in connection with this Deed against the Secured Liabilities and (b) if it has granted security for any other person's obligations, to invoke the suspension or the termination of its liability for any Secured Liabilities pursuant to Section 6:139 of the Dutch Civil Code.

7.2.5 To the extent permitted by Dutch law and the Articles of Association, the Pledgor irrevocably and unconditionally waives, renounces and agrees not to exercise any pre-emption rights or rights of first refusal upon a sale of shares in the capital of the Company and where applicable, the other Collateral.

7.3 Application of monies

Subject to the mandatory provisions of Dutch law on enforcement, all monies received or realised by the Pledgee in connection with the enforcement of any Right of Pledge or the collection of Dividends and Related Assets following an Enforcement Event shall be applied by the Pledgee in accordance with the relevant provisions of the Security Trust Deed.

8 FURTHER ASSURANCES AND POWER OF ATTORNEY

8.1 Further assurances

8.1.1 The Pledgor shall at its own cost execute any instrument, provide such assurances and do all acts as may be necessary or desirable for:

(a) perfecting, preserving or protecting any Right of Pledge created (or intended to be created) by this Deed or other right of the Pledgee under this Deed;

(b) exercising any power, authority or discretion vested in the Pledgee under this Deed;

(c) ensuring that Right of Pledge and obligation of the Pledgor under this Deed shall inure to the benefit of any successor, transferee or assignee of the Pledgee; or

(d) facilitating the collection of the Collateral or the enforcement of a Right of Pledge.

8.1.2 If no valid right of pledge is created pursuant to this Deed in respect of any Collateral, the Pledgor irrevocably and unconditionally undertakes to pledge to the Pledgee such Collateral as soon as it becomes available for pledging, by way of supplemental agreements or deeds or other instruments on the same (or similar) terms of this Deed.

8.2 Power of attorney

8.2.1 The Pledgor irrevocably and unconditionally appoints the Pledgee as its attorney for as long as any of the Secured Liabilities are outstanding for the purposes of doing in its name all acts and executing, signing and (if required) registering in its name all documents which the Pledgor itself could do, execute, sign or register in relation to the Collateral or this Deed.

8.2.2 The appointment under Clause 7.2.1 will only be exercised by the Pledgee in case of an Event of Default which is continuing or if the Pledgor has not acted in accordance with the provisions of this Deed and is given with full power of substitution and also applies to any situation where the Pledgee

acts as the Pledgor's counterparty or as a representative of the Pledgor's counterparty.

9 TERMINATION

9.1 Continuing

9.1.1 Each Right of Pledge shall remain in full force and effect, until all Secured Liabilities have been irrevocably and unconditionally paid in full (to the Pledgee's satisfaction) and no new Secured Liabilities will arise (in the sole opinion of the Pledgee) unless terminated by the Pledgee pursuant to Clause 8.2 (Termination by Pledgee)

9.1.2 In case a Right of Pledge is terminated, the Pledgee shall at the request and expense of the Pledgor provide evidence in writing to the Pledgor to that effect.

9.2 Termination by Pledgee

The Pledgee may terminate by notice (*opzeggen*) or waive (*afstand doen*) a Right of Pledge, in respect of all or part of the Collateral and all or part of the Secured Liabilities. The Pledgor agrees in advance to any waiver (*afstand van recht*) granted by the Pledgee under this Clause 8.2.

10 ASSIGNMENT

10.1 No assignment – Pledgor

The rights and obligations of the Pledgor under this Deed cannot be transferred, assigned or pledged.

10.2 Assignment – Pledgee

The Pledgee may transfer, assign or pledge any of its rights and obligations under this Deed in accordance with the Security Trust Deed and the Pledgor, to the extent legally required, irrevocably cooperates with or consents to, such transfer, assignment or pledge in advance. If the Pledgee transfers, assigns or pledges its rights under the Secured Liabilities (or a part thereof), the Pledgor and the Pledgee agree that each Right of Pledge shall follow *pro rata parte* the transferred, assigned or pledged rights under the Secured Liabilities (as an ancillary right (*nevenrecht*) to the relevant transferee, assignee or pledgee) unless the Pledgee stipulates otherwise.

11 NOTICES

Any communication to be made under or in connection with this Deed shall be made in accordance with the relevant provisions of the Security Trust Deed.

12 MISCELLANEOUS

12.1 Costs

All costs, charges, expenses and taxes in connection with this Deed shall be payable by the Pledgor in accordance with the relevant provisions of the Security Trust Deed.

12.2 Evidence of debt

An excerpt from the Pledgee's records shall serve as conclusive evidence (*dwingend bewijs*) of the existence and the amounts of the Secured Liabilities, subject to proof to the contrary. A disagreement with respect thereto, does not affect the rights of the Pledgee under or in connection with this Deed.

12.3 No liability Pledgee

Except for its gross negligence (*grove nalatigheid*) or wilful misconduct (*opzet*), the Pledgee shall not be liable towards the Pledgor for not (or not completely) collecting, recovering or selling the Collateral or any loss or damage resulting from any collection, recovery or sale of the Collateral or arising out of the exercise of or failure to exercise any of its powers under this Deed or for any other loss of any nature whatsoever in connection with the Collateral or this Deed.

12.4 Severability

12.4.1 If a provision of this Deed is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any jurisdiction that shall not affect:

(a) the validity or enforceability in that jurisdiction of any other provision of this Deed; or

(b) the validity or enforceability in other jurisdictions of that or any other provision of this Deed.

11.4.2 The Pledgor and the Pledgee shall negotiate in good faith to replace any provision of this Deed which may be held unenforceable with a provision which is enforceable and which is as similar as possible in substance to the unenforceable provision.

12.5 No rescission

The Pledgor waives, to the fullest extent permitted by law, its rights to rescind (*ontbinden*) this Deed, to suspend (*opschorten*) any of its obligations or liability under this Deed, to nullify (*vernietigen*) or to invoke the nullity (*nietigheid*) of this Deed on any ground under Dutch law or under any other applicable law.

12.6 No waiver

No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of the Pledgee, any right or remedy under this Deed shall operate as a waiver, nor shall any single or partial exercise of any right or remedy prevent any further or other exercise or the exercise of any other right or remedy. The rights and remedies provided in this Deed are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by law.

12.7 Amendment

12.8 Any term of this Deed may only be amended or waived in writing and if required by Dutch law by a notarial deed under Dutch law.

13 ACCEPTANCE

The Pledgee accepts each Right of Pledge and all terms, waivers, authorities and powers pursuant to this Deed.

14 GOVERNING LAW AND JURISDICTION

14.1 Governing law

This Deed and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Dutch law.

14.2 Jurisdiction

14.2.1 The court (*rechtbank*) of Amsterdam, the Netherlands has exclusive jurisdiction to settle at first instance any dispute arising out of or in connection with this Deed (including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Deed or any non-contractual obligation arising out of or in connection with this Deed) (a **Dispute**).

14.2.2 Each Party agrees that the court (*rechtbank*) of Amsterdam, the Netherlands is the most appropriate and convenient court to settle Disputes and accordingly no Party will argue to the contrary.

14.2.3 This Clause 13.2 is for the benefit of the Pledgee only. As a result, the Pledgee shall not be prevented from taking proceedings relating to a Dispute in any other courts with jurisdiction. To the extent allowed by law, the Pledgee may take concurrent proceedings in any number of jurisdictions.

14.3 Acceptance governing law power of attorney

If a Party is represented by an attorney in connection with the execution of this Deed or any agreement or document pursuant this Deed:

(a) the existence and extent of the authority of; and

(b) the effects of the exercise or purported exercise of that authority by,

that attorney is governed by the law designated in the power of attorney pursuant to which that attorney is appointed and such choice of law is accepted by the other Parties.

Close

The person appearing is known to me, civil law notary.

This deed was executed in Amsterdam, the Netherlands, on the date first above written. Before reading out, a concise summary and an explanation of the contents of this deed were given to the person appearing. The person appearing then declared that [he] / [she] had taken note of and agreed to the contents of this deed and did not want the complete deed to be read to [him] / [her]. Thereupon, after limited reading, this deed was signed by the person appearing and by me, civil law notary.

DRAFT DATED NOVEMBER 3, 2021, TO BE SIGNED ONLY AFTER THE EXECUTION OF THE NOTARIAL DEED OF PLEDGE AND SUBJECT TO NO MATERIAL CHANGE IN THE TRANSACTION DOCUMENTS.
SYNERGY BUSINESS LAWYERS AGREES THAT THIS DRAFT WILL BE PUBLISHED IN THE PROSPECTUS.

To:
Mishmeret – Trust Company Limited
46 Menachem Begin Road
Tel Aviv, Israel
Company number: 513771337
(the "**Trustee**")

L.HOTEL HOLDING B.V. AND LOCKA HOLDING B.V.

Amsterdam, [●] 2021

Dear Sir, Madam,

1 INTRODUCTION

The undersigned, Synergy Business Lawyers B.V. acting under the trade name SBL Lawyers ("**SBL Lawyers**"), has acted as special Netherlands legal counsel to the Trustee on certain matters of Dutch law in connection with the Transaction Document (as defined below) pursuant to which the Pledged Assets (as defined below) is provided as security by Company II (as defined below) to the Trustee. This Opinion Letter (as defined below) is being delivered to you at your request in connection with the Transaction Document.

2 SCOPE OF INVESTIGATION

For the purpose of rendering this Opinion Letter, SBL Lawyers has examined, with the exclusion of any other document, and relied upon electronically transmitted copies of the following documents:

(1) the Transaction Document;

(2) an excerpt of the registration of each Company in the Trade Register dated [●] 2021 (the "**Excerpt**");

(3) the deed of incorporation (*akte van oprichting*) of each Company (the "**Deed of**

Incorporation");

(4) the current articles of association (*statuten*) of each Company (the "**Articles of Association**");

(5) the resolutions of the management boards (*bestuur*) (the "**Board**") of each Company dated [●] 2021 resolving and approving the entering into, the execution and the performance of the Transaction Document and the transactions contemplated thereby (the "**Board Resolutions**");

(6) Notarial Powers of Attorney (as defined below);

(7) the shareholders' register (*aandeelhoudersregister*) of Company II showing the registration of the pledge set forth in the Transaction Document (the "**Share Register**").

SBL Lawyers has furthermore relied on the statements made by the Board in the Board Resolutions, and has assumed without independent investigation, except as otherwise indicated herein, that such statements are correct on the date hereof. SBL Lawyers has undertaken only the following searches and inquiries at the date of this Opinion Letter:

(a) confirmation by telephone from the Trade Register that the Excerpt is up to date;

(b) confirmation through eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list_en.htm that each Company is not included on any Sanctions List;

(c) confirmation through https://eeas.europa.eu/topics/sanctions-policy/8442/consolidated-list-of-sanctions_en evidencing that each Company is not listed in such list;

(d) confirmation: through www.rechtspraak.nl, the Central Insolvency Register (*Centraal Insolventie Register*) as well as the information derived from the segment for EU registration as part of the Central Insolvency Register that each Company is not registered as being subject to Insolvency Proceedings.

SBL Lawyers has not reviewed any documents incorporated by reference or referred to in the Transaction Document (unless included as a Transaction Document) and therefore the opinions do not extend to such documents.

3 DEFINITIONS

Companies means Company I and Company II.

Company means Company I or Company II.

Company I L.Hotel Holding B.V., registered with the Trade Register under number 55296580.

Company II Locka Holding B.V., registered with the Trade Register under number 20128316.

Notarial Powers of Attorney means the powers of attorney granted by the Companies to each employee of Notariskantoor Spier & Hazenberg in respect of the Transaction Document.

Insolvency Proceedings means insolvency proceedings listed in Annex A and Annex B of Council Regulation (EC) No 2015/848 of 20 May 2015 on insolvency proceedings.

Opinion means the opinions set forth in paragraph 5.

Opinion Letter means this opinion letter.

Pledge means any right of pledge (*pandrecht*) created and, where the context permits, purported to be created in favor of the Trustee under the Transaction Document.

Pledged Assets means any and all assets (*goederen*) that are subject and/or purported to be subject to a Pledge.

Sanctions List means each list referred to in: (a) Article 2(3) of Council Regulation (EC) No 2580/2001 of 27 December 2001 on specific restrictive measures directed against certain persons and entities with a view to combating terrorism; (b) Article 2 of Council Regulation (EC) No 881/2002 of 27 May 2002 imposing certain specific restrictive measures directed against certain persons and entities associated with Usama bin Laden, the Al-Qaida network and the Taliban, and repealing Council Regulation (EC) No 467/2001 prohibiting the export of certain goods and services to Afghanistan, strengthening the flight ban and extending the freeze of funds and other financial resources in respect of the Taliban of Afghanistan; (c) Article (1)(1) of the Council Common Position of 27 December 2001 on the application of specific measures to combat terrorism; or (d) the Council Regulation (EC) No 2271/96 on protecting against the effects of the extra-territorial application of legislation adopted by a third country, and actions based thereon or resulting therefrom.

Schedules means a schedule to this Opinion Letter.

Security Trust Deed means [the English language translation of the security trust deed dated [●] 2021 between [Arlov] as issuer and Mishmeret – Trust Company Limited as security trustee].

Trade Register means the trade register (*Handelsregister*) as maintained by the Chamber of

Commerce (*Kamer van Koophandel*) in the Netherlands.

Transaction Document means the deed of pledge on shares as listed in Schedule 1.

Trade Register means the trade register of the Chamber of Commerce in the Netherlands.

4 NATURE OF OPINION

4.1 SBL Lawyers does not assume any obligation to advise you (or any other person entitled to rely on this Opinion Letter) of changes in, or in the interpretation of, Dutch law after the date of this Opinion Letter.

4.2 SBL Lawyers only expresses an opinion on matters of Dutch law, and not to any other system of law (including the law of jurisdictions other than the Netherlands), even in cases where, in accordance with Dutch law any foreign law should be applied, in force on the date of this Opinion Letter. SBL Lawyers does not express an opinion on any laws of the European Communities (insofar as not implemented in the Netherlands in statutes or regulations of general application) unless it concerns EU Regulations (*Verordeningen*) in effect in the Netherlands on the date of this Opinion Letter. Except as expressly stated, SBL Lawyers does not express an opinion on tax law, regulatory law, competition law, data protection law or insider trading laws or public procurement or state aid. The terms "the Netherlands" and "Dutch" in this Opinion Letter refer solely to the part of the Kingdom of the Netherlands situated in Europe.

4.3 SBL Lawyers is qualified to practice under the Laws of the Netherlands. SBL Lawyers is not qualified or able to assess the true meaning, interpretation and legal consequences of the terms of the Transaction Document under any applicable law other than Dutch law and expresses no opinion on any laws other than the Dutch law as it stands and has been interpreted in published and printed case law of the Dutch courts, the European Court of First Instance and the European Court of Justice up to the date of this Opinion Letter.

4.4 This Opinion Letter is strictly limited to the matters stated herein and may not be read as extending by implication to any matters not specifically referred to. Nothing in this Opinion Letter should be taken as expressing an opinion in respect of any representations or warranties, or other information, contained in any of the abovementioned documents or any other document examined in connection with this Opinion Letter except as expressly confirmed herein.

4.5 Nothing in this Opinion Letter should be taken as expressing an opinion on any matters of fact. SBL Lawyers assumes that there are no factual matters and documents not

disclosed to SBL Lawyers in the course of our investigation that would affect any opinion expressed in this Opinion Letter.

4.6 In this Opinion Letter Dutch legal concepts are sometimes expressed in English terms and not in their original Dutch terms. The concepts concerned may not be identical to the concepts described by the same English term as they exist under the laws of other jurisdictions. For the purpose of tax law a term may have a different meaning than for the purpose of other areas of Dutch law.

5 OPINION

All Opinions rendered in this Opinion Letter are stated in this paragraph 5 (Opinion) and no other part of this Opinion Letter constitutes a legal opinion. The Opinions expressed in this paragraph 5 (Opinion) are given solely based on and subject to the assumptions set out in Schedule 2 (Assumptions) and the exceptions, limitations & qualifications set out in Schedule 3 (Exceptions, Limitations & Qualifications). On the basis of these assumptions and subject to these exceptions, limitations and qualifications and any matters not disclosed to SBL Lawyers, SBL Lawyers is of the opinion that on the date of this Opinion Letter:

5.1 Corporate status

Each Company has been incorporated and exists as a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) under the laws of the Netherlands.

5.2 Corporate power

Each Company has the corporate power to enter into the Transaction Document and to perform its obligations under the Transaction Document.

5.3 Corporate action

Each Company has taken all necessary corporate action to authorize its entry into, execution and performance of the Transaction Document.

5.4 Validly signed

Each Company has validly signed the Transaction Document.

5.5 No violation of law

The execution by each Company of the Transaction Document and the performance by each Company of its obligations thereunder do not contravene with any provision of its Articles of Association or applicable published law in a way that would affect the validity or enforceability of the Transaction Document.

5.6 **Enforceability**

The contractual obligations contained in the Transaction Document constitutes the legal valid and binding obligations of each Company, enforceable against each Company in accordance with their terms.

5.7 **Enforceability Pledge**

Each Pledge is a valid and enforceable first ranking right of pledge (*eerste pandrecht*) in favour of the Trustee over the assets specified in the Transaction Document, securing the obligations specified in the Transaction Document.

5.8 **Choice of law**

The choice of Dutch law as the law governing the contractual rights and obligations contained in the Transaction Document is valid and binding under Dutch law.

5.9 **Submission to jurisdiction**

The submission to the jurisdiction of the courts of Amsterdam as provided in the Transaction Document is legal, valid and binding upon each Company under Dutch law.

5.10 **No consents**

There are no governmental registration, filing or similar formalities required to ensure the validity and binding effect on and enforceability against each Company of the Transaction Document, other than those mentioned for the purpose of complying with the assumption in paragraph 6.3.שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא of Schedule 2.

5.11 **Qualification to do business**

It is not necessary under Dutch law that the Companies should be licensed, qualified or otherwise entitled to carry on business in the Netherlands by reason only of the execution of the Transaction Document or the enforcement of its rights under the Transaction Document.

5.12 **Immunity**

The Companies are not entitled to claim for themselves or for any of their assets that are capable of being attached under Dutch law, immunity from suit, execution, attachment or other legal process. However, the books and records of the Companies may not be attached whether by pre-trial attachments or attachment for the purpose of sale in execution.

5.13 **Stamp duties**

No stamp duties (*zegelrechten*) with respect to the execution of the Transaction Document will be imposed upon any of the parties thereto other than court or arbitral fees in case of enforcement by legal or arbitral proceedings.

6 ADDRESSEE

6.1 This Opinion Letter is addressed to the Trustee for the purpose of the Transaction Document and not to any other person or for any other purpose.

6.2 By accepting this Opinion Letter, the Trustee agrees that:

6.2.1 it shall not supply this Opinion Letter, or disclose its contents or existence, to any person for any purpose, except if and to the extent required by law, regulation or a competent authority or in connection with legal proceedings, to its successors and assignees, and, in each case, solely for the purpose of information and only on the strict understanding and upon acknowledgement by each recipient to whom this Opinion Letter is disclosed that no such recipient may rely on this Opinion Letter, that SBL Lawyers assumes no duty or liability whatsoever to such recipient as a result of such disclosure or otherwise and that no such recipient may quote, use or disclose this Opinion Letter to any other party without SBL Lawyers express prior written consent;

6.2.2 this Opinion Letter, and any non-contractual obligations arising out of or in relation to this Opinion Letter, is governed by and construed in accordance with Dutch law and any issue of interpretation or liability with respect to this Opinion Letter shall be brought exclusively before the competent court in Amsterdam, the Netherlands;

6.2.3 SBL does not owe a duty of care to any other person than our client, no client attorney relationship exists between us and any other person other than our client;

6.2.4 it irrevocably waives its rights, if any, to commence proceedings as to the contents of this Opinion Letter in any other jurisdiction or venue;

6.2.5 this Opinion Letter is issued by SBL Lawyers and that directors and employees of SBL Lawyers and/or natural persons that are involved in the services provided by or on behalf of SBL Lawyers cannot be held liable in person on any ground whatsoever;

6.2.6 this Opinion Letter is subject to SBL Lawyers' general terms & conditions (the "**Terms**") (available through https://sbl-lawyers.com/general-conditions/ (and attached as **Annex II**) and the explicit condition that any possible liability of SBL Lawyers in relation to this Opinion Letter is limited to the cumulative and total amount available and payable under its professional liability insurance of which the limits are stipulated in the Terms.

{*SIGNATURE PAGE TO FOLLOW*}

Yours faithfully,

SBL Lawyers

Schedule 1

TRANSACTION DOCUMENTS

1. An executed Dutch law deed of pledge of shares between Locka Holding B.V. as pledgor, Mishmeret – Trust Company Limited as pledgee, Alrov Properties and Lodging Limited as debtor and L.Hotel Holding B.V. as the company in which the shares of L.Hotel Holding B.V. are pledged.

   The documents referred to under 1 the "**Transaction Document**".

Schedule 2

ASSUMPTIONS

The opinions in this opinion letter are subject to the following assumptions:

1 Documents

1.1 Each copy document conforms to the original and each original is genuine and complete.

1.2 Each signature is the genuine signature of the individual concerned.

1.3 Each confirmation via telephone or the internet, respectively referred to in paragraph 3 is true.

1.4 The Transaction Document has been signed by all parties in the form referred to in this Opinion Letter.

2 Corporate status

2.1 That there were no defects in the incorporation of each Company and that each Deed of Incorporation and each Articles of Association is valid notarial deeds (*authentieke notariele akte*) and that the contents of each Deed of Incorporation and each Articles of Association is correct and complete at the date of this Opinion Letter.

2.2 Each Deed of Incorporation and each Articles of Association has been executed (*gepasseerd*) by a Dutch civil-law-notary or an authorized deputy of a Dutch civil-law-notary; and that all formalities to be observed by such (deputy of the) civil-law-notary with respect to the execution of each Deed of Incorporation and each Articles of Association in order to ensure that such notarial deed is a valid notarial deed, have been observed.

3 Corporate authorisations

3.1 The Board Resolutions have been duly adopted and remains in force without modification up to and including the date of this Opinion Letter. Although not constituting conclusive evidence thereof, this assumption is supported by the contents of the Board Resolutions.

4 Execution

4.1 Each party to the Transaction Document (other than the Companies), has all requisite corporate power to enter into and perform its obligations under the Transaction Document.

4.2 Each party (other than the Companies) has validly entered into the Transaction Document.

4.3 The Notarial Powers of Attorney are in full force and effect on the date of the Opinion Document

5 Validity

5.1 Under any applicable laws (other than Dutch law) the Transaction Document constitutes the:

(a) legal, valid and binding obligations of the parties thereto, and is enforceable against those parties in accordance with their terms; and

(b) the choice of law and submission to jurisdiction made in the Transaction Document is valid and binding.

6 Pledge

6.1 In relation to each Pledged Asset, at the time of the signing of the Transaction Document:

(c) Company I holds valid and legal title (free of any defect that might result in rescission or avoidance thereof);

(d) Company I has the power (*beschikkingsbevoegdheid*) to create the relevant Pledge on the Pledged Assets; and

(e) the Pledged Assets are free of any limited right (*beperkt recht*) or attachment that may be invoked against the Trustee as pledgee (although not conclusive evidence thereof, this assumption is supported by the contents of the Share Register).

6.2 The shares over which a security right is purported to be created by the Transaction Document, have been duly authorised and validly issued and have not been repurchased (*ingekocht*), cancelled (*ingetrokken*), reduced (*afgestempeld*), split, or combined (although not conclusive evidence thereof, this assumption is supported by the contents of the Excerpts and the Share Register) and in respect of future shares, can be made subject to the security right purported to be created by the Transaction Document.

6.3 The Pledge will have been registered in the shareholders' register of Company II.

7 Miscellaneous

7.1 None of the managing directors of a Company has a conflict of interest within the meaning of article 2:239 of the Dutch Civil Code with such Company with respect to the Transaction Documents or the transactions contemplated thereby. Although not constituting conclusive evidence, this assumption is supported by the confirmations included in the Board Resolutions.

7.2 The documents and information presented to the corporate bodies of a Company have not materially changed as of the date of the respective documents.

7.3 No Company has not installed and is not required to install a works council (ondernemingsraad) or another body representing (the interests of) the employees of such Company or their affiliates, within the meaning of the Dutch Works Council Act (*Wet op de ondernemingsraden*) or the Dutch European Works Council Act (*Wet op de Europese ondernemingsraden*). Although not constituting conclusive evidence, this assumption is supported by the confirmations included in the Board Resolutions.

7.4 The management board of a Company has not adopted management board by-laws (*directiereglement*) which preclude the management board of such Company from validly adopting the resolutions contained in the Board Resolutions. Although not constituting conclusive evidence thereof, this assumption is supported by the contents of the Board Resolutions.

7.5 No member of the management board of a Company has been disqualified to act as a managing director within the meaning of Section 106a of the Dutch Bankruptcy Act (*Faillisementswet*). Although not constituting conclusive evidence thereof, this assumption is supported by the contents of the Board Resolutions.

Schedule 3

EXCEPTIONS, LIMITATIONS & QUALIFICATIONS

The opinions in this opinion letter are subject to the following exceptions, limitations and qualifications:

1 Insolvency

1.1 This opinion is subject to any limitations arising from (a) rules relating to bankruptcy, suspension of payments or emergency measures, or (b) rules relating to foreign insolvency proceedings (including insolvency proceedings listed in Annex A and Annex B of Council Regulation (EC) No 2015/848 of 20 May 2015 on insolvency proceedings).

1.2 Effective as of 1 January 2021, a tailor-made court approved (financial) restructuring plan can be implemented outside formal insolvency proceedings in respect of a debtor which amongst others:

(a) can bind (a selection of) secured, unsecured and preferential creditors as well as shareholders;

(b) can result in an amendment or termination of continuing performance agreements (duurovereenkomsten) to which the debtor is a party which can be considered prejudicial to such debtor;

(c) can disable rights under agreements which are triggered by a restructuring plan (so-called ipso facto clauses) or which could prejudice the restructuring plan (such as change of control provisions or consent requirements); and

(d) may affect the rights of a beneficiary in respect of sureties (guarantors) or co-debtors of the debtor who are group companies of the debtor as set out in Section 2:25b of the Dutch Civil Code.

1.3 The opinions expressed herein are limited or may be affected by certain general defenses available to obligors under Dutch law in respect of the validity and enforceability of contractual obligations, such as avoidance on grounds of duress (*bedreiging*), mistake (*dwaling*), deceit (*bedrog*) or abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*), and fraudulent conveyance (actio pauliana) or similar laws of general application relating to or affecting the rights of creditors.

2 Corporate power

The validity of the Transaction Documents may be affected by the ultra vires provisions of section 2:7 of the Dutch Civil Code. These provisions give legal entities the right to invoke the nullity of a transaction if such transaction entered into by such entity cannot

serve to realise the objects of such entity and the other parties to such transaction knew, or without independent investigation, should have known, that such objects and purposes have been exceeded. All circumstances relevant in determining corporate benefit should be taken into account, including the wording of the objects clause of the articles of association and the level of (direct or indirect) benefit derived by the legal entity. As this is largely dependent on factual matters, SBL Lawyers is not in a position to opine on this issue.

3 Enforceability of Dutch law

3.1 The application of Dutch law as the governing law of the Transaction Document will not prevent a Dutch court giving effect to the overriding mandatory provisions of the law of a country where the obligations arising out of the Transaction Document have to be or have been performed, in so far as those overriding mandatory provisions render the performance of the Transaction Document unlawful. In considering whether to give effect to those provisions, regard shall be had to their nature and purpose and to the consequences of their application or non-application (and for this purpose “overriding provisions” are provisions the respect for which is regarded as crucial by a jurisdiction for safeguarding its public interest to such an extent that they are applicable to any situation falling with their scope, irrespective of the law otherwise applicable to an agreement).

3.2 The binding effect and enforceability of the Transaction Document may be affected by rules of Dutch law that generally apply to contractual arrangements like the Transaction Document, including (without limitation) the requirements of reasonabless and fairness (*redelijkheid en billijkheid*).

3.3 The interpretation by the Dutch courts of an Dutch law agreement such as the Transaction Document may depend on the meaning each of the parties in the given circumstances was entitled to attach to the terms thereof and on parties' reasonable expectations in that respect.

3.4 A Dutch court may decline jurisdiction or stay proceedings brought before the Dutch court if concurrent proceedings are being brought elsewhere. Proceedings may be stayed even where it is clear that the court first addressed does not have jurisdiction, until that court has declined jurisdiction.

3.5 Any provisions in the Transaction Document to the effect that such agreement or any of the provisions thereof shall be binding on the assigns or successors of any party thereto may not be valid in the absence of an agreement to that effect with such assign or successor or without notice thereof to the obligor.

3.6 Notwithstanding any provision to the contrary therein, the Transaction Document may be amended orally or by the conduct of the parties thereto.

3.7 A provision contained in the Transaction Document which stipulates that certain documents constitute conclusive evidence may not be enforceable in all circumstances.

3.8 A Dutch court has the power to mitigate a contractual penalty.

3.9 As used in this opinion, the term "enforceable" means that the obligations referred to are of a type enforced by Dutch courts. It is not certain, however, that each such obligation will be enforced in accordance with its terms in every circumstance, the enforcement being subject, inter alia, to the nature of the available remedies. SBL Lawyers does not express any opinion as to whether specific performance or injunctive relief would be available in respect of any obligations of a Company under the Transaction Documents.

4 Pledge in general

4.1 A Dutch law right of pledge can only secure monetary payment obligations (*verbintenissen tot betaling van een geldsom*) and may be enforced (and is exercisable) if the debtor is in default (*verzuim*) in the performance of the secured liabilities by way of:

(a) a public auction;

(b) a private sale authorised by the competent Dutch court;

(c) a private sale agreed between the pledgor and the pledgee after the pledgee has become entitled to enforce; or

(d) in respect of receivables only, by collection of such receivables (after notice of the right of pledge to the relevant debtor),

all with due observance of the applicable provisions of Dutch law. Appropriation by the pledgee is not allowed, but the competent Dutch court may authorise that the pledged assets will remain with the pledgee for an amount to be determined by such court and the pledgee may bid on the assets in a public auction.

4.2 The binding effect and enforceability of the Transaction Document (including enforcement (*uitwinning*) of each Pledge) may be affected by (a) rights of third parties acquiring Pledged Assets or a limited right on a Pledged Asset and acting in good faith (*te goeder trouw*), (b) statutory preferential rights, rights of retention and other rights of third parties that may be invoked against the Trustee, and (iii) rights of set-off, rights of suspension and other rights of a debtor of the Pledged Assets that may be invoked against the Trustee.

4.3 Enforcement of the Pledge (including allocation of the proceeds) is subject to Dutch law.

4.4 A right of pledge will terminate by operation of law upon the complete fulfillment of the obligations secured thereby or in the event such obligations no longer exist or will no longer come into existence.

4.5 It is generally assumed that a Dutch law right of pledge cannot be validly created in favour of a person who is not the creditor of secured liabilities. For this reason, if Dutch law security is held by an agent or trustee for the benefit of other parties, it is standard market practice to use a parallel debt (as included in the Security Trust Deed). There is no statutory law and only one court of first instance case law available on parallel debt. In our opinion, which is supported by the general view of leading authors in Dutch legal literature, a parallel debt creates a claim of the pledgee which can be validly secured by a right of pledge

5 Pledge of shares

5.1 In a Dutch law deed of pledge over shares in the capital of a private limited liability company, among other things, reference must be made to the numbers and type of shares which are purported to be pledged and the method of acquisition of such shares. At least one author has argued that no valid right of pledge can be created over future shares as such information is yet unknown on the date that the deed of pledge is executed. Based on the legislative history and leading authors, we are however of the view that failure to comply with this requirement does not affect the validity of the right of pledge over future shares provided that such future shares are sufficiently identifiable.

5.2 The rights of the pledgee to exercise any shareholders' rights pursuant to a right of pledge over shares are subject to Dutch corporate law and the articles of association of the relevant company.

5.3 The enforcement of a right of pledge over registered shares in a Dutch private limited liability company is by law subject to a share transfer restriction stipulation (*blokkeringsbepalingen*) to the extent the articles of association (*statuten*) of the company at the time of the enforcement do not stipulate otherwise and other Dutch law regulations may be applicable in connection with the transfer of shares. Share transfer restrictions of a Dutch private limited liability company may be set aside by a Dutch court upon request of the pledgee. The Articles of Association of Company II at present stipulate that the share transfer restriction stipulated by law is not applicable.

5.4 A right of pledge over registered shares in a Dutch private limited liability company, which has not been registered in the shareholders' register, is not enforceable against such company or a person who acquired such shares (or a security right over such shares)

and was not aware and should not otherwise have been aware of the existing right of pledge.

5.5 An attachment (*beslag*) over registered shares in a Dutch private limited liability company should be recorded in the shareholders' register by the bailiff and the management board of such company. However, a right of pledge over shares cannot be invoked against a prior judgment creditor (*beslaglegger*) even if the attachment on such shares has not been recorded in the shareholders' register.

6 Enforcement

6.1 Enforcement in the Netherlands of the Transaction Document is subject to Dutch rules of civil procedure.

6.2 Enforceability of the Transaction Document may be limited under the Sanction Act 1977 (*Sanctiewet 1977*) or otherwise by international sanctions.

7 Ranking

7.1 If a security right is expressed to have a certain ranking, this does not mean or imply that it will in all circumstances rank prior to all other rights in the asset concerned in accordance with the terms agreed between the parties. Previously created security rights, if any, and certain claims of the tax authorities of or in the Netherlands may rank higher, and certain creditors, such as the vendors of goods that have made a reservation of ownership, and creditors having a general or specific preference by operation of law, may have a higher general or specific preference by operation of law, may have a higher ranking right.

8 Power of attorney

8.1 Under Dutch law, each power of attorney (*volmacht*) or mandate (*lastgeving*), whether or not irrevocable, granted by a Company, will terminate by force of law and without notice, upon bankruptcy of such Company or, unless otherwise provided, the attorney and cease to have effect upon a Company having been granted a moratorium or, unless otherwise provided, upon the attorney having been granted a moratorium. This qualification would also apply to the extent that the appointment by each Company of a process agent in a the Transaction Document was to be deemed to constitute a power of attorney or a mandate. Furthermore, under Dutch law, a power of attorney can only be made irrevocable to the extent that its object is the performance of legal acts in the interests of the attorney or a third party. A Dutch court may at the request of the principal cancel the irrevocable quality of the power of attorney for compelling reasons.

9 Accuracy of information

9.1 An extract from the Trade Register does not provide conclusive evidence that the facts set out in it are correct. However, under the 2007 Trade Register Act (*Handelsregisterwet 2007*), subject to limited exceptions, a legal entity can not invoke the incorrectness or imcompleteness of its Trade Register registration against third parties who were unaware of the incorrectness or incompleteness.

9.2 A confirmation from an insolvency register does not provide conclusive evidence that an entity is not subject to Insolvency Proceedings.

9.3 The Share Register does not provide conclusive evidence that the facts set out therein are correct and complete. However, the board of managing directors of a Dutch private or public limited liability company is obliged to regularly update the shareholders' register.

*

* *

ANNEX I – BOARD RESOLUTIONS

ANNEX II – GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF SBL LAWYERS

GENERAL TERMS AND CONDITIONS

1 OCTOBER 2018

SYNERGY BUSINESS LAWYERS

1 **Synergy Business Lawyers B.V.** is a private limited company incorporated under Dutch law (referred to below as: "**SBL**"). SBL has its registered offices in Amsterdam, and it is registered with the Chamber of Commerce under number 60830379. These general terms and conditions are applicable to all offers made by and all agreements concluded with SBL. These general terms and conditions apply to any legal relationship where a legal relationship comes about between SBL and a co-contracting party (referred to hereafter as "client"), an intended / potential client party or a third party.

2 These general terms and conditions will be sent to an applicant on request and are available for inspection at the offices of SBL in Amsterdam. These general terms and conditions been filed at the Chamber of Commerce in Amsterdam. The terms and conditions can also be found on the website of SBL: sbl-lawyers.com/general-conditions

3 All engagements entrusted to SBL are accepted and performed exclusively by SBL. This applies also in cases where it is the explicit or tacit intention of a client for the work to be carried out by one or more specific people. BWK reserves the right to have assignments performed by employees of SBL. The provisions of Sections 7:404, 7:407 (2) and 7:409 of the Dutch Civil Code are hereby declared non-applicable.

4 These general terms and conditions apply without limitation to all persons and legal entities affiliated to SBL and all third parties involved in carrying out an engagement by SBL and who are or may be liable in relation thereto. These general terms and conditions constitute for these persons, legal entities and third parties an irrevocable third-party clause within the meaning of Section 6:253 of the Dutch Civil Code, without financial consideration, and may be invoked by these persons, legal entities and third parties.

5 SBL has taken out professional liability insurance with a maximum payout of (i) EUR 10,000,000 per claim and (ii) EUR 20,000,000 per year. The liability of SBL is limited in all circumstances and for all claims to the amount of the damages directly resulting from a breach or from other legal grounds, that is directly attributable to SBL up to the amount actually available or paid out by our professional liability insurance in relation to the claim in question, with the addition of the applicable deductible for own risk under the professional liability insurance. SBL cannot under any circumstances be held liable for damages resulting from force majeure.

6 Damages and other legal claims resulting from alleged breaches on the part of SBL must be notified to SBL within 14 business days of the co-contracting party establishing the breach, on penalty of forfeiture of rights / claims. SBL reserves the right to invoke this provision regardless of whether its interests are harmed by a later notification. The statute of limitations for all legal claims is 12 months after a breach or defect in performance has been notified to SBL.

7 The client accepts that SBL uses digital means of communications, which also are viewed as written communication, either directly or via the services of third parties, as well as services for storage of data. SBL cannot be held liable for any damages resulting from the use of such services.

8 SBL is authorised to engage third parties for the performance of its services / assignments. SBL cannot be held liable for any losses arising from the acts or omissions of these third parties if the performance of the work in question does not relate to work that is company-specific to the operations of SBL, such as, but not limited, to bailiff's activities, the translation of (litigation related) documents, etc.

Synergy Business Lawyers is registered with the trade register in the Netherlands under no. 60830379. All services by Synergy Business Lawyers are subject to its General Conditions, which have been filed with the Amsterdam Chamber of Commerce and contain a jurisdiction clause for the competent court in Amsterdam, hoice of law clause for Dutch law and limitation of liability. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request, or can be downloaded on our website www.sbl-lawyers.com/general-conditions

SBL accepts liability for the breaches or conduct of third parties engaged for the performance of services that do form part of the company-specific activities of SBL, but subject to the limitations of liability laid down in these general terms and conditions.

9 Engagements entrusted to SBL are performed exclusively for the client. Third parties cannot derive any rights from the performance of the work carried out for the client. SBL does not accept any liability in respect of these third parties for any breaches or omissions concerning the advice or statements it has issued.

10 If the advice (written or otherwise), (court) documents, legal opinions or the content of other services are issued, addressed or disclosed to third parties at the request of, or for, the client, the client is obliged in respect of SBL to inform such third parties that this is subject to the these general terms and conditions and the client indemnifies SBL against all damages and costs that it is obliged to pay to the third party at any time and for whatever reason.
Without the prior written consent of SBL, the third party is not entitled to make use of the disclosed information. If such consent is given, the third party is bound to the contents of these general terms and conditions.

11 Unless otherwise agreed in writing, the fees are established on the basis of the hours worked, multiplied by the applicable rates, which rates are set from time to time by SBL, are based on the seniority, expertise and experience of the person affiliated with SBL who performs the engagement. The expenses incurred by SBL for the client will also be charged to the client. All amounts referred to are exclusive of VAT. The work will generally be charged to the client monthly. The payment term is 14 days, calculated from the date of the invoice. In the absence of timely payment, SBL will have the right, without any further notice of default being required, to charge the client with statutory commercial interest. An advance payment may at all times be stipulated for work performed or to be performed.

12 SBL is legally obliged to establish the identity of its clients and under circumstances to report unusual transactions to the authorities designated for that purpose. By engaging SBL, the client is deemed to be aware of this reporting obligation and, where applicable, gives its consent for such reports to be filed.

13 These general terms and conditions are drawn up in Dutch and English. In the event of a difference of opinion concerning the content or purport of the two versions, the Dutch version will take precedence.

14 The legal relationships between SBL and a client, including possible notices of liability, are governed by Dutch law. All disputes regarding these legal relationships will be submitted exclusively to the competent court in Amsterdam. The foregoing does not affect the authority of SBL to refer a dispute to the competent court in the country or place of establishment of the defendant.

Synergy Business Lawyers is registered with the trade register in the Netherlands under no. 60830379. All services by Synergy Business Lawyers are subject to its General Conditions, which have been filed with the Amsterdam Chamber of Commerce and contain a jurisdiction clause for the competent court in Amsterdam, hoice of law clause for Dutch law and limitation of liability. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request, or can be downloaded on our website www.sbl-lawyers.com/general-conditions

טיוטה מיום 3 בנובמבר 2021, תיחתם רק לאחר החתימה על שטר השעבוד הנוטריוני ובכפוף לכך שלא נערך שינוי מהותי במסמכי העסקה.
SYNERGY BUSINESS LAWYERS מסכימה שטיוטה זו תפורסם בתשקיף.

אל:
משמרת – חברת נאמנות בע"מ
דרך מנחם בגין 46
תל אביב, ישראל
מספר החברה: 513771337
("**הנאמן**")

L.HOTEL HOLDING B.V. וכן LOCKA HOLDING B.V

אמסטרדם, [●] 2021

א.ג.נ.,

1 מבוא

Synergy Business Lawyers BV החתומה מטה והפועלת תחת השם המסחרי SBL Lawyers ("**SBL Lawyers**"), פעלה כיועץ משפטי מיוחד לנאמן בהולנד בנושאים מסוימים של הדין ההולנדי בקשר למסמך עסקה (כהגדרתו להלן) אשר בהתאם לו, הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן) ניתנים כבטוחה על ידי חברה II (כהגדרתה להלן) לנאמן. חוות דעת זו (כהגדרתה להלן) הומצאה לך לבקשתך בקשר למסמך העסקה.

2 היקף החקירה

לצורך מתן חוות דעת זו, SBL בחנה את הרשימה הממצה של המסמכים הבאים והסתמכה על עותקיהם, ששודרו באופן אלקטרוני:

(1) מסמך העסקה;

(2) תמצית רישום של כל חברה במרשם המסחר מיום [●] 2021 ("**תמצית הרישום**");

(3) שטר ההתאגדות (*akte van oprichting*) של כל חברה ("**תעודת התאגדות**");

(4) התקנון הנוכחי (*statuten*) של כל חברה ("**תקנון ההתאגדות**");

(5) החלטות הדירקטוריון (*bestuur*) ("**הדירקטוריון**") של כל חברה מיום [●] 2021 המחליטים ומאשרים את ההתקשרות, החתימה והביצוע של מסמך העסקה והעסקאות המגולמות בו ("**החלטות הדירקטוריון**");

(6) ייפוי כוח נוטריוני (כהגדרתו להלן);

(7) מרשם בעלי המניות (*aandeelhoudersregister*) של חברה II המציג את רישום השעבוד כנקוב במסמך העסקה ("**מרשם המניות**").

כמו כן, SBL Lawyers הסתמכה על הצהרות הדירקטוריון בהחלטות הדירקטוריון, והניחה מבלי שערכה חקירה עצמאית, כי הצהרות אלו היו נכונות באותו המועד, אלא אם נקוב בזה אחרת. SBL Lawyers ערכה רק את החיפושים והבירורים הבאים, במועד חוות דעת זו:

(א) אישור טלפוני ממרשם המסחר כי תמצית הרישום הנה מעודכנת;

(ב) אישור באמצעות eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list_en.htm כי אף אחת מהחברות אינה כלולה ברשימת סנקציות כלשהי;

(ג) אישור באמצעות https://eeas.europa.eu/topics/sanctions-policy/8442/consolidated-list-of-sanctions_en המעיד כי אף אחת מהחברות אינה מופיעה ברשימה כאמור;

(ד) אישור: באמצעות www.rechtspraak.nl, מרשם חדלות הפירעון המרכזי (*Centraal Insolventie Register*) כמו גם המידע הנגזר מהמקטע לרישום באיחוד האירופי כחלק ממרשם חדלות הפירעון המרכזי לפיו אף אחת מהחברות אינה רשומה כנתונה להליכי חדלות פירעון.

SBL Lawyers לא עיינה במסמכים כלשהם המשולבים על דרך הפניה או המוזכרים במסמך העסקה (אלא אם כן נכללו כמסמך עסקה) ולפיכך חוות הדעת אינה חלה על מסמכים כאמור.

3 הגדרות

חברות משמע חברה I וחברה II.

חברה משמע חברה I או חברה II.

חברה I היא L.Hotel Holding B.V, הרשומה במרשם המסחר תחת מספר 55296580.

חברה II היא Locka Holding B.V, הרשומה במרשם המסחר תחת מספר 20128316.

ייפויי כוח נוטריוניים משמע ייפויי הכוח שניתנו על ידי החברות לכל עובד של Notariskantoor Spier & Hazenberg בקשר למסמך העסקה.

הליכי חדלות פירעון משמע הליכי חדלות פירעון המפורטים בתוספת א' ובתוספת ב' לתקנה (EC) מס' 848/2015 של המועצה מיום 20 במאי 2015 בדבר הליכי חדלות פירעון.

חוות דעת משמע חוות הדעת הנקובה בסעיף 5.

חוות דעת משמע חוות דעת זו.

שעבוד משמע כל זכות שעבוד (*pandrecht*) שנוצרה, ומקום בו ההקשר מאפשר, נוצרה לכאורה, לטובת הנאמן במסגרת מסמך העסקה.

נכסים משועבדים משמע כל הנכסים (*goederen*) שכפופים ו/או כפופים לכאורה לשעבוד.

רשימת סנקציות משמע כל רשימה הנזכרת ב: (א) תק' 2(3) לתקנה (EC) מס' 2001/2580 של המועצה מיום 27 בדצמבר 2001 בדבר אמצעים מגבילים ספציפיים המופנים כלפי אנשים וגופים מסוימים במטרה להילחם בטרור; (ב) תק' 2 לתקנה (EC) מס' 2002/881 של המועצה, מיום 27 במאי 2002 המטיל אמצעים מגבילים מסוימים המופנים כלפי אנשים וגופים מסוימים הקשורים לאוסאמה בן לאדן, לרשת אל-קאעדה ולטליבאן, ומבטל תקנה (EC) מס' 2001/467 של המועצה, האוסרת על ייצוא של סחורות ושירותים מסוימים לאפגניסטן, חיזוק איסור הטיסה והארכה של הקפאת כספים ומשאבים כספיים אחרים בנוגע לטליבאן באפגניסטן; (ג) תק' (1)(1) לעמדה המקובלת של המועצה מיום 27 בדצמבר 2001 בדבר החלת אמצעים ספציפיים למלחמה בטרור; או (ד) תקנת המועצה (EC) מס' 96/2271 בדבר הגנה מפני ההשפעות של החלה חוץ-טריטוריאלית של חקיקה שהתקבלה על ידי מדינה שלישית, ופעולות המבוססות עליה או הנובעות ממנה.

נספחים משמע נספח לחוות דעת זו.

שטר נאמנות בטוחה משמע [התרגום לאנגלית של שטר נאמנות הבטוחה מיום [●] 2021 בין [ארלוב] כמנפיק לבין משמרת חברה ל נאמנות בע"מ כנאמן בטוחה].

מרשם מסחר משמע מרשם המסחר (*Handelsregister*) כפי שהנו מתנהל על ידי לשכת המסחר (*Kamer van Koophandel*) בהולנד.

מסמך עסקה משמעו שטר השעבוד על מניות כמפורט בנספח 1.

מרשם מסחר משמעו מרשם המסחר של לשכת המסחר בהולנד.

4 טבעה של חוות דעת

4.1 SBL Lawyers אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לייעץ לך (או לכל אדם אחר הזכאי להסתמך על חוות דעת זו) על אודות שינויים בחוק ההולנדי או פרשנותו, לאחר מועד חוות דעת זו.

4.2 SBL Lawyers מחווה את דעתה רק בענייני הדין ההולנדי, ולא בעניין מערכת משפט אחרת כלשהי (לרבות הדינים החלים בשטחי שיפוט שאינם הולנד), גם במקרים שבהם, בהתאם לדין ההולנדי, יש להחיל דין זר כלשהו, שהנו בר תוקף נכון למועד חוות דעת זו. SBL Lawyers אינה מביעה דעה לגבי חוקים כלשהם של הקהילות האירופיות (ככל שאלה אינם מוחלים בהולנד בחוקים או בתקנות בעלי תחולה כללית), אלא אם הדבר נוגע לתקנות האיחוד האירופי (*Verordeningen*) שהנן בתוקף בהולנד בתאריך מתן חוות דעת זו. למעט כפי שצוין במפורש, SBL Lawyers אינה מביעה דעה על אודות דיני מס, דיני רגולציה, דיני תחרות, חוק הגנת מידע או חוקי סחר במידע פנים או רכש ציבורי או סיוע ממשלתי. המונחים "הולנד" ו"הולנדית" בחוות דעת זו מתייחסים אך ורק לאותו חלק מממלכת הולנד אשר ממוקם באירופה.

4.3 SBL Lawyers מוסמכת לעסוק בעריכת דין על פי דיני הולנד. SBL Lawyers אינה כשירה ואינה מסוגלת לאמוד את המשמעות האמיתית, הפרשנות וההשלכות המשפטיות של תנאי מסמך העסקה לפי כל דין רלוונטי מלבד הדין ההולנדי ואינה מביעה דעה לגבי דינים כלשהם מלבד הדין ההולנדי כפי שחוקק וכפי שפורש בהלכה הפסוקה שפורסמה, של בתי המשפט בהולנד, בית המשפט האירופי בערכאה הראשונה ובית המשפט האירופי לצדק עד למועד מתן חוות דעת זו.

4.4 חוות דעת זו מוגבלת אך ורק לנושאים הנקובים במסמך זה, ואין לקרוא אותו כחל במשתמע על נושאים שלא הוזכרו בו במפורש. אין לראות בשום דבר האמור בחוות דעת זו כהבעת דעה לגבי מצגים או התחייבויות כלשהם, או מידע אחר, הכלולים בכל אחד מהמסמכים האמורים לעיל או בכל מסמך אחר שנבחן בקשר לחוות דעת זו, אלא אם הדבר אושר בזה במפורש.

אין לראות בשום דבר האמור בחוות דעת זו כהבעת דעה לגבי עניינים עובדתיים כלשהם. SBL Lawyers מניחה שאין בנמצא עניינים עובדתיים ומסמכים אשר לא נמסרו לידינו במהלך החקירה שלנו, אשר ישפיעו על דעה כלשהי המובעת בחוות דעת זו.

4.5 בחוות דעת זו, מושגים משפטיים הולנדיים נקובים לעתים כמונחים באנגלית ואינם נקובים במונחים ההולנדיים המקוריים שלהם. המושגים הרלוונטיים עשויים לא להיות זהים למושגים המתוארים על ידי אותם המונחים באנגלית, כפי שהם קיימים על פי דינים של שטחי שיפוט אחרים. לצורך דיני המס למונח מסוים עשויה להיות משמעות שונה מזו המשמשת בתחומים אחרים במשפט ההולנדי.

5 דעה

כל הדעות המועלות בחוות דעת זו נקובות בסעיף 5 זה (דעה) ושום חלק אחר מחוות דעת זו אינו מהווה חוות דעת משפטית. הדעות המובעות בסעיף 5 זה (דעה) ניתנות אך ורק על סמך ובכפוף להנחות המפורטות בנספח 2 (הנחות) ולחריגים, המגבלות וההרשאות כמפורט בנספח 3 (חריגים, מגבלות והסמכות). על בסיס הנחות אלו ובכפוף לחריגים, מגבלות והרשאות אלו וכל עניין שלא נמסר ל-SBL Lawyers, SBL Lawyers סבורה כי נכון למועד חוות דעת זו:

5.1 סטטוס תאגידי

כל אחת מהחברות התאגדה וקיימת כחברה פרטית עם אחריות מוגבלת (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) לפי דיני הולנד.

5.2 סמכות תאגידית

לכל אחת מהחברות יש סמכות תאגידית להתקשר במסמך העסקה ולבצע את התחייבויותיה על פי מסמך העסקה.

5.3 פעילות תאגידית

כל אחת מהחברות נקטה בכל הפעולות התאגידיות הנדרשות כדי לאשר את ההתקשרות, החתימה והביצוע של מסמך העסקה.

5.4 המסמך נחתם באופן בר תוקף

כל אחת מהחברות חתמה על מסמך העסקה באופן בר תוקף.

5.5 היעדר עבירה על החוק

החתימה על ידי כל אחת מהחברות על מסמך העסקה וביצוע על ידי כל אחת מהחברות של התחייבויותיה לפיו אינם עומדים בסתירה לשום הוראה בתקנון ההתאגדות שלה או בחוק החל שפורסם, באופן העשוי להשפיע על תוקפו או על יכולת האכיפה של מסמך העסקה.

5.6 **יכולת אכיפה**

ההתחייבויות החוזיות הכלולות במסמך העסקה מהוות התחייבויות תקפות והמחייבות של כל אחת מהחברות, הניתנות לאכיפה כלפי כל אחת מהן בהתאם לתנאיה.

5.7 **אכיפת שעבוד**

כל שעבוד הוא זכות שעבוד (*eerste pandrecht*) מדרגה ראשונה, תקפה וניתנת לאכיפה, לטובת הנאמן על הנכסים המפורטים במסמך העסקה, המבטיחים את ההתחייבויות המפורטות במסמך העסקה.

5.8 **ברירת הדין**

הבחירה בדין ההולנדי כדין המסדיר את הזכויות וההתחייבויות החוזיות הכלולות במסמך העסקה, הנה תקפה ומחייבת על פי הדין ההולנדי.

5.9 **הסכמה לסמכות שיפוט**

הכפיפות לסמכות השיפוט של בתי המשפט באמסטרדם, כפי שצוינה במסמך העסקה היא כפיפות חוקית, תקפה ומחייבת כל אחת מן החברות על פי הדין ההולנדי.

5.10 **היעדר הסכמות**

לא נדרשים רישום ממשלתי, הגשה או פעולות רשמיות דומות כדי להבטיח את התוקף, ההשפעה המחייבת ויכולת האכיפה של מסמך העסקה כלפי כל אחת מן החברות מלבד אלו שהוזכרו לצורך קיום ההנחה הנקובה בסעיף 6.3 לנספח 2.

5.11 **הרשאה לעשות עסקים**

אין זה הכרחי על פי הדין ההולנדי שהחברות יהיו מורשות, מוסמכות או זכאיות בדרך אחרת לנהל עסקים בהולנד אך ורק עקב החתימה על מסמך העסקה או אכיפת זכויותיהן על פי מסמך העסקה.

5.12 **חסינות**

החברות אינן רשאיות לדרוש עבור עצמן או עבור נכס כלשהו מנכסיהן הניתנים לעיקול לפי הדין ההולנדי, חסינות מפני תביעה, הוצאה לפועל, עיקול או הליך משפטי אחר. עם זאת, אין לעקל את הספרים והתיעוד של החברות, בין אם על ידי עיקולים טרום משפט או עיקול לצורך מכירה בהוצאה לפועל.

5.13 **מס בולים**

לא יוטלו על מי מהצדדים מסי בולים (*zegelrechten*) בגין החתימה על מסמך העסקה על ידם, מלבד אגרות בית משפט או בית דין לבוררות במקרה של אכיפה בהליכים משפטיים או בהליכי בוררות.

6 נמען

6.1 חוות דעת זו מופנית לנאמן לצורך מסמך העסקה ולא לכל אדם אחר או לכל מטרה אחרת.

6.2 בקבלת חוות דעת זו, הנאמן מסכים כי:

6.2.1 הוא לא ימסור חוות דעת זו, ולא יגלה את תוכנה או את עצם קיומה, לאף אדם ולמטרה כלשהי, אלא אם וככל שנדרש לכך על פי חוק, תקנה או רשות מוסמכת או בקשר להליכים משפטיים, לחליפים ולנמחים שלו, ובכל מקרה, אך ורק למטרת מידע ואך רק על בסיס הבנה ואישור קפדניים של כל נמען לו גילו חוות דעת זו, כי אף נמען כאמור לא יהיה רשאי להסתמך על חוות דעת זו, כי SBL Lawyers אינה נוטלת על עצמה חבות או אחריות כלשהי כלפי נמען כאמור כתוצאה מגילוי כאמור או בדרך אחרת וכי נמען כאמור אינו רשאי לצטט, להשתמש בחוות דעת זו או לגלות אותה לכל גורם אחר ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאתSBL Lawyers;

6.2.2 חוות דעת זו, וכל התחייבות שאינה חוזית הנובעת מחוות דעת זו או ביחס אליה, יוסדרו על פי הדין ההולנדי ויתפרשו על ידו, וכל סוגיה של פרשנות או אחריות בנוגע לחוות דעת זו תובא להכרעה אך ורק בפני בית משפט מוסמך באמסטרדם, הולנד;

6.2.3 SBL אינה חבה חובת זהירות כלפי כל אדם אחר מלבד הלקוח שלנו, לא מתקיימים יחסי עורך דין לקוח בינינו לבין כל אדם אחר מלבד הלקוח שלנו;

6.2.4 היא מוותרת באופן בלתי חוזר על זכויותיה, אם ישנן, לפתוח בהליכים לגבי תוכנה של חוות דעת זו בכל שטח שיפוט או מקום אחר;

6.2.5 חוות דעת זו ניתנה על ידי SBL Lawyers, כך שהדירקטורים והעובדים שלSBL Lawyers ו/או יחידים הקשורים לשירותים הניתנים על ידי SBL Lawyers או מטעמה לא יישאו באחריות אישית מכל עילה שהיא;

6.2.6 חוות דעת זו כפופה לתניות ולתנאים הכלליים של SBL Lawyers ("**התנאים**") (הזמינים בכתובת https://sbl-lawyers.com/general-conditions/ (ומצורפים כ**תוספת II**) ולתנאי המפורש כי כל אחריות אפשרית של SBL Lawyers בקשר לחוות דעת זו הנה מוגבלת לסכום המצרפי והכולל, הזמין והמגיע לתשלום במסגרת ביטוח האחריות המקצועית שלה שגבולותיו נקבעו בתנאים.

[*דף חתימות בהמשך*]

שלכם בכבוד רב,

SBL Lawyers

נספח 1:

מסמכי העסקה

1. שטר שעבוד מניות על פי הדין הולנדי ייחתם בין Locka Holding BV כמשעבד, לבין משמרת חברה לנאמנות בע"מ - כבעלת השעבוד, ארלוב נדל"ו ונאמנות בע"מ, כחייב ולבין L.Hotel Holding BV כחברה שבה משועבדות מניות L.Hotel Holding BV.

המסמכים הנזכרים בסעיף 1 יכונו "**מסמך העסקה**".

נספח 2:

הנחות

הדעות המובעות בחוות דעת זו כפופות להנחות הבאות:

1 מסמכים

1.1 כל העתק ממסמך הנו מתאים למקור וכל עותק מקור הנו מקורי ושלם.

1.2 כל חתימה היא חתימתו המקורית של האדם הנוגע בדבר.

1.3 כל אישור באמצעות הטלפון או האינטרנט, בהתאמה, הנזכר בסעיף 3 הוא נכון.

1.4 מסמך העסקה נחתם על ידי כל הצדדים בנוסח הנזכר במכתב חוות דעת זה.

2 סטטוס תאגידי

2.1 כי לא היו פגמים בהתאגדות של כל אחת מן החברות וכי כל תעודת התאגדות וכל תקנון התאגדות הם שטרות נוטריוניים בעלי תוקף (*authentieke notariele akte*) וכי התוכן של כל תעודת התאגדות וכל תקנון התאגדות הנם נכונים ומלאים נכון למועד מתן חוות דעת זו.

2.2 כל תעודת התאגדות וכל תקנון התאגדות נחתמו (*gepasseerd*) על ידי נוטריון הולנדי במשפט אזרחי או סגן מורשה של נוטריון הולנדי במשפט אזרחי; וכי קוימו כל ההליכים הפורמליים אותם צריך לקיים (סגנו של) הנוטריון כאמור במשפט האזרחי בכל הנוגע לחתימה על כל תעודת התאגדות וכל תקנון התאגדות, על מנת להבטיח כי שטר נוטריוני כאמור הוא שטר נוטריוני בר תוקף.

3 הרשאות תאגידיות

3.1 החלטות הדירקטוריון התקבלו כדין ועודן בתוקף ללא שינוי עד וכולל תאריך חוות דעת זו. למרות שאינה מהווה ראיה חותכת לכך, הנחה זו נתמכת בתוכן החלטות הדירקטוריון.

4 חתימה

4.1 כל צד למסמך העסקה (מלבד החברות), הנו בעל מלוא הסמכות התאגידית הנדרשת על מנת לכרות את מסמך העסקה ולבצע את התחייבויותיו על פיו.

4.2 כל צד (מלבד החברות) התקשר באופן בר תוקף במסמך העסקה.

4.3 ייפויי הכוח הנוטריוניים הנם במלוא התוקף והתחולה נכון למועד מסמך חוות הדע

5 תוקף

5.1 על פי כל הדינים החלים (מלבד הדין ההולנדי) מסמך העסקה מהווה:

(א) התחייבויות משפטיות, תקפות ומחייבות של הצדדים לו, הניתנות לאכיפה כלפי אותם הצדדים בהתאם לתנאיו; וכן

(ב) ברירת הדין והכפיפות לסמכות השיפוט שנעשתה במסמך העסקה היא תקפה ומחייבת.

6 שעבוד

6.1 ביחס לכל נכס משועבד, במועד החתימה על מסמך העסקה:

(א) לחברה I יש קניין חוקי בר תוקף (ללא כל פגם העלול לגרום לביטול או הימנעות ממנו);

(ב) לחברה I יש סמכות (*beschikkingsbevoegdheid*) ליצור את השעבוד הרלוונטי על הנכסים המשועבדים; וכן

(ג) הנכסים המשועבדים נקיים מכל זכות מגבילה (*beperkt recht*) או עיקול אותם ניתן להפעיל נגד הנאמן כבעל השעבוד (אף כי אין ראיות חותכות לכך, הנחה זו נתמכת בתוכנו של מרשם המניות).

6.2 המניות שלגביהן נוצרה זכות בטוחה לכאורה על ידי מסמך העסקה, אושרו כדין, הונפקו באופן בר תוקף ולא נרכשו מחדש (*ingekocht*), בוטלו (*intracted*), הופחתו (*afgestempeld*), פוצלו או אוחדו (אף שאין ראיות חותכות לכך, הנחה זו נתמכת באמור בתדפיסים ובמרשם המניות) ולגבי מניות עתידיות, יכול שיבוצעו בכפוף לזכות הבטוחה אשר נוצרה לכאורה על ידי מסמך העסקה.

6.3 השעבוד יירשם במרשם בעלי המניות של חברה II.

7 שונות

7.1 לאף אחד מהדירקטורים המנהלים של החברה אין ניגוד עניינים במובנו של סעיף 2:239 לחוק האזרחי ההולנדי עם חברה כאמור בנוגע למסמכי העסקה או לעסקאות המגולמות בהם. למרות שאינה מהווה ראיה חותכת לכך, הנחה זו נתמכת באשרורים הכלולים בחלטות הדירקטוריון.

7.2 המסמכים והמידע שהוצגו לגופים התאגידיים של חברה לא השתנו באופן מהותי נכון למועד המסמכים הרלוונטיים.

7.3 אף חברה לא הקימה ואינה נדרשת להקים ועד עובדים (*ondernemingsraad*) או גוף אחר המייצג (את האינטרסים של) העובדים של חברה כאמור או הגופים הקשורים אליה, במשמעות חוק ועד העובדים ההולנדי (*Wet op de ondernemingsraden*) או חוק ועד העובדים ההולנדי אירופי (*Wet op de Europese ondernemingsraden*). למרות שאינה מהווה ראיה חותכת לכך, הנחה זו נתמכת באשרורים הכלולים בהחלטות הדירקטוריון.

7.4 דירקטוריון החברה לא אימץ חוקי עזר לדירקטוריון (*directiereglement*) המונעים מדירקטוריון של חברה כאמור לאמץ באופן בר תוקף את ההחלטות הכלולות בהחלטות הדירקטוריון. למרות שאינה מהווה ראיה חותכת לכך, הנחה זו נתמכת בתוכן החלטות הדירקטוריון.

7.5 אף חבר דירקטוריון החברה לא נפסל מלכהן כדירקטור מנהל במובנו של סעיף a106 לחוק פשיטת הרגל ההולנדי (*Failisementswet*). למרות שאינה מהווה ראיה חותכת לכך, הנחה זו נתמכת בתוכן החלטות הדירקטוריון.

נספח 3

חריגים, מגבלות והרשאות

הדעות המובעות בחוות דעת זו כפופות לחריגים, למגבלות ולהרשאות כדלקמן:

1 חדלות פירעון

1.1 חוות דעת זו כפופה לכל המגבלות הנובעות מ- (א) כללים המתייחסים לפשיטת רגל, השהיית תשלומים או אמצעי חירום, או (ב) כללים המתייחסים להליכי חדלות פירעון זרים (לרבות הליכי חדלות פירעון המנויים בתוספות א' ו- ב' לתקנת המועצה (EC) מס' 848/2015 מיום 20 במאי 2015 בדבר הליכי חדלות פירעון).

1.2 החל מה-1 בינואר 2021, ניתן ליישם תוכנית ארגון מחדש (פיננסית) מותאמת אישית ומאושרת על ידי בית משפט, מחוץ להליכי חדלות פירעון רשמיים לגבי חייב, אשר בין היתר:

(א) יכולה לחייב (מבחר) נושים מובטחים, בלתי מובטחים ומועדפים, כמו גם בעלי מניות;

(ב) יכולה להביא לתיקון או לביטול של הסכמי ביצוע מתמשכים (*duurovereenkomsten*) שהחייב הוא צד להם, ואשר יכולה להיחשב כפוגעת בחייב כאמור;

(ג) יכולה לבטל זכויות על פי הסכמים המופעלים על ידי תוכנית ארגון מחדש (מה שנקרא סעיפי ipso facto) או שעלולה לפגוע בתוכנית הארגון מחדש (כגון שינוי הוראות שליטה או דרישות הסכמה); וכן

(ד) עשויה להשפיע על זכויותיו של מוטב לגבי ערבויות (ערבים) או חייבים ביחד עם החייב שהם קבוצת חברות של החייב כמפורט בסעיף b2:25 לחוק האזרחי ההולנדי.

1.3 הדעות המובעות במסמך זה מוגבלות או עשויות להיות מושפעות מהגנות כלליות מסוימות העומדות לרשות המתחייבים על פי החוק ההולנדי ביחס לתוקף ולאכיפה של התחייבויות חוזיות, כגון הימנעות מטעמי כפיה (*bedreiging*), טעות (*dwaling*), הונאה (*bedrog*) או שימוש לרעה בנסיבות (*misbruik van omstandigheden*) והעברה במרמה (*actio pauliana*) או חוקים דומים בעלי תחולה כללית המתייחסים לזכויות הנושים או המשפיעים עליהם.

2 סמכות תאגידית

תוקפם של מסמכי העסקה עשוי להיות מושפע מהוראות שמחוץ לסמכות (ultra vires) של סעיף 2:7 לחוק האזרחי ההולנדי. הוראות אלה מעניקות לגופים משפטיים את הזכות לבטל עסקה אם עסקה כאמור בה התקשר גוף כזה אינה יכולה לשמש למימוש מטרותיו של אותו גוף והצדדים האחרים לעסקה כאמור ידעו, או היה עליהם לדעת מבלי שיבצעו חקירה עצמאית, שהיתה חריגה מהמטרות ומהיעדים הללו. יש להביא בחשבון את כל הנסיבות הרלוונטיות לקביעת תועלת תאגידית, לרבות נוסח סעיף המטרות של התקנון ורמת התועלת (הישירה או העקיפה) שמפיק הגוף המשפטי. מאחר שהדבר תלוי במידה רבה בעובדות, SBL Lawyers אינה יכולה להביע דעה בנושא זה.

3 אכיפה של החוק ההולנדי

3.1 קביעת הדין ההולנדי כדין החל על מסמך העסקה לא תמנע מבית משפט הולנדי לתת תוקף להוראות הגוברות המחייבות של חוק המדינה, שבה ההתחייבויות הנובעות ממסמך העסקה, בוצעו או צריכות להתבצע, ככל שאותן הוראות גוברות מחייבות הופכות את ביצוע מסמך העסקה לבלתי חוקי. כאשר באים לבחון האם לתת תוקף לאותן הוראות, יש לקחת בחשבון את טיבן ותכליתן ואת ההשלכות של יישומן או אי-יישומן (ולעניין זה "הוראות גוברות" הן הוראות שקיומן נחשב חיוני על ידי סמכות שיפוט לשמירה על האינטרס הציבורי, במידה כזו שהן יחולו על כל מצב הנופל במסגרתן, ללא קשר לחוק שהיה חל על ההסכם אלמלא כן).

3.2 ההשפעה המחייבת ויכולת האכיפה של מסמך העסקה עשויות להיות מושפעות מכללי הדין ההולנדי החלים בדרך כלל על הסדרים חוזיים כגון מסמך העסקה, לרבות (ללא הגבלה) דרישות של סבירות והגינות (*redelijkheid en billijkheid*).

3.3 הפרשנות של בתי המשפט בהולנד להסכם לפי הדין ההולנדי כגון מסמך העסקה, עשויה להיות תלויה במשמעות שכל אחד מהצדדים היה רשאי לייחס, בנסיבות הנתונות, לתנאיו ולציפיות הסבירות של הצדדים לגביו.

3.4 בית משפט הולנדי רשאי לדחות סמכות שיפוט או לעכב הליכים שהוגשו בפני בית המשפט ההולנדי, אם נפתחו הליכים מקבילים במקום אחר. ניתן לעכב את ההליכים גם אם ברור שלבית המשפט אליו פנו לראשונה אין סמכות שיפוט, עד אשר בית המשפט ידחה את הסמכות.

3.5 הוראות כלשהן במסמך העסקה, לפיהן הסכם כזה או כל אחת מההוראות בו יחייבו את הנמחים או היורשים של כל צד לו, עשויות שלא להיות תקפות בהעדר הסכם כזה עם הנמחה או היורש או ללא מתן הודעה על כך לחייב.

3.6 על אף כל הוראה סותרת, ניתן לתקן את מסמך העסקה בעל פה או על ידי התנהגות הצדדים לו.

3.7 הוראה הכלולה במסמך העסקה, הקובעת שמסמכים מסוימים מהווים ראיה מכרעת, עשויה לא להיות ניתנת לאכיפה בנסיבות מסוימות.

3.8 לבית משפט הולנדי יש סמכות להקטין את הקנס החוזי.

3.9 בחוות דעת זו, המונח "ניתן לאכיפה" פירושו שההתחייבויות הנזכרות הנן מהסוג הנאכף על ידי בתי המשפט בהולנד. עם זאת, לא בטוח שכל התחייבות כאמור תיאכף בהתאם לתנאיה בכל מקרה ומקרה, כאשר האכיפה כפופה, בין היתר, לטבעם של הסעדים הקיימים. SBL Lawyers אינה מביעה דעה כלשהי בשאלה אם ביצוע בעין או סעד של צו מניעה יהיו זמינים בגין התחייבויות כלשהן של חברה על פי מסמכי העסקה.

4 שעבוד באופן כללי

4.1 זכות שעבוד בדין ההולנדי יכולה להבטיח רק התחייבויות תשלום כספיות (*verbintenissen tot betaling van een geldsom*) וניתן לאכוף (לממש) אותה אם החייב נמצא בהפרה (*verzuim*) בביצוע ההתחייבויות וזאת המובטחות באמצעות:

(א) מכירה פומבית;

(ב) מכירה פרטית באישור בית המשפט ההולנדי המוסמך;

(ג) מכירה פרטית עליה הוסכם בין המשעבד לבין בעל השעבוד לאחר שבעל השעבוד הפך להיות זכאי לאכיפה; או

(ד) לגבי חובות בלבד, באמצעות גביית חובות חייבים כאמור (לאחר הודעה על זכות המשכון לחייב הרלוונטי),

והכל תוך שמירה נאותה על ההוראות החלות לפי הדין ההולנדי. אין לבצע רכישה על ידי בעל השעבוד, אך בית המשפט ההולנדי המוסמך רשאי לאשר, שהנכסים המשועבדים יישארו אצל בעל השעבוד תמורת סכום שייקבע על ידי בית משפט כאמור ובעל השעבוד רשאי להציע הצעות על הנכסים במכירה פומבית.

4.2 ההשפעה המחייבת ויכולת האכיפה של מסמך העסקה (ובכלל זה אכיפה (*uitwinning*) של כל שעבוד) עשויות להיות מושפעות מ- (א) זכויות של צדדים שלישיים הרוכשים נכסים משועבדים או זכות מוגבלת על נכס משועבד ופועלים בתום לב (*te goeder trouw*), (ב) זכויות סטטוטוריות בעלות קדימות, זכויות שמירה וזכויות אחרות של צדדים שלישיים שניתן להפעיל כלפי הנאמן, וכן (iii) זכויות קיזוז, זכויות השהיה וזכויות אחרות של חייב בנכסים המשועבדים, שאותן ניתן להפעיל נגד הנאמן.

4.3 אכיפת השעבוד (ובכלל זה, הקצאת הכנסות) כפופה לדין ההולנדי.

4.4 זכות השעבוד תתבטל מכוח החוק עם מילוי מלוא ההתחייבויות המובטחות באמצעותה או במקרה שבו התחייבויות כאמור אינן קיימות עוד או לא ייווצרו עוד.

4.5 ההנחה הכללית היא שלא ניתן ליצור זכות שעבוד בת תוקף מכח הדין ההולנדי לטובת מי שאינו הנושה של התחייבויות מובטחות. מסיבה זו, אם ניירות ערך בדין ההולנדי מוחזקות על ידי סוכן או נאמן לטובת צדדים אחרים, הנוהג המקובל בשוק הוא להשתמש בחוב מקביל (ככל שנכלל בשטר הנאמנות הבטוחה). אין כל חוק סטטוטורי וקיימת רק פסיקה אחת של ערכאה ראשונה לגבי חוב מקביל. לדעתנו, הזוכה לתמיכה בהשקפתם הכללית של מחברים מובילים בספרות המשפטית ההולנדית, חוב מקביל יוצר תביעה של בעל השעבוד, אותה ניתן להבטיח באופן בר תוקף באמצעות זכות השעבוד.

5 שעבוד מניות

5.1 בדין הולנדי, בשטר שעבוד מניות בהון של חברה פרטית בערבון מוגבל, יש להתייחס, בין היתר, למספר ולסוג המניות אשר משועבדות לכאורה ולאופן רכישת מניות כאמור. לפחות מחבר אחד טען שלא ניתן ליצור זכות שעבוד בת תוקף על מניות עתידיות, שכן מידע כאמור עדיין אינו ידוע במועד החתימה על שטר השעבוד. בהסתמך על ההיסטוריה החקיקתית ועל המחברים המובילים, אנו סבורים כי אי עמידה בדרישה זו אינה משפיעה על תוקפה של זכות השעבוד על מניות עתידיות, אך זאת בתנאי שמניות עתידיות כאמור יהיו ניתנות לזיהוי ברמה מספקת.

5.2 זכויותיו של בעל השעבוד לממש זכויות כלשהן של בעלי המניות בהתאם לזכות השעבוד על מניות הכפופות לדיני התאגידים ההולנדיים ולתקנון ההתאגדות של החברה הרלוונטית.

5.3 אכיפת זכות שעבוד במניות רשומות בחברה הולנדית פרטית בערבון מוגבל, כפופה על פי חוק לתניית הגבלה על העברת מניות (*blokkeringsbepalingen*) ככל שתקנון התאגדות החברה (*statuten*) במועד האכיפה אינו קובע אחרת ותקנות אחרות של החוק ההולנדי עשויות לחול בקשר להעברת מניות. הגבלות על העברת מניות של חברה הולנדית בערבון מוגבל עשויות להתבטל על ידי בית משפט הולנדי לפי בקשת בעל השעבוד. תקנון ההתאגדות של חברה II קובע נכון להיום כי מגבלה של העברת המניות הקבועה בחוק אינה חלה.

5.4 זכות שעבוד על מניות הרשומות בחברה הולנדית בערבון מוגבל, שלא נרשמה במרשם בעלי המניות, אינה ניתנת לאכיפה כלפי חברה כאמור או כלפי אדם שרכש מניות כאמור (או זכות בטוחה במניות אלה) ולא ידע ולא היה עליו לדעת בדרך אחרת על זכות שעבוד קיימת.

5.5 עיקול (*beslag*) על מניות הרשומות בחברה הולנדית פרטית בערבון מוגבל, צריך להירשם במרשם בעלי המניות על ידי פקיד בית המשפט והדירקטוריון של חברה כאמור. עם זאת, לא ניתן לממש זכות שעבוד על מניות כלפי נושה של פסק דין קודם (*beslaglegger*) גם אם העיקול על מניות כאמור לא תועד במרשם בעלי המניות.

6 אכיפה

6.1 האכיפה בהולנד של מסמך העסקה כפופה לכללי סדר הדין ההולנדי.

6.2 האכיפה של מסמך העסקה עשויה להיות מוגבלת על פי חוק הסנקציות 1977 *(Sanctiewet 1977)* או בדרך אחרת על ידי סנקציות בינלאומיות.

7 דירוג

7.1 אם זכות שעבוד היא בעלת דירוג מסוים, אין הדבר אומר או מרמז כי בנסיבות כלשהן היא תדורג בקדימות לכל יתר הזכויות בנכס הנדון, בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים. זכויות בטוחה שנוצרו בעבר, אם ישנן, ותביעות מסוימות של רשויות המס של הולנד או בהולנד עשויות להיות בעלות דירוג קדימות גבוה יותר, ונושים מסוימים, כגון ספקי סחורות שעשו שמירת בעלות, ונושים בדין קדימה כללי או ספציפי מכוח פעולת החוק, עשויים להיות בעלי קדימות כללית או ספציפית גבוהה יותר מכוח החוק, יכולים להיות בעלי זכות המדורגת גבוה יותר.

8 ייפוי כוח

8.1 על פי החוק ההולנדי, כל ייפוי כוח (*volmacht*) או מנדט (*lastgeving*), בין אם הם בלתי חוזרים ובין אם לאו, שניתנו על ידי חברה, יתבטלו מכוח החוק וללא הודעה מוקדמת, עם פשיטת רגל של חברה כאמור או, אלא אם כן נקבע אחרת, של מיופה הכח ויחדלו לחול על החברה משהוענקה הקפאה או, אלא אם כן נקבע אחרת, עם מתן הקפאה למיופה הכח. הרשאה זו תחול גם ככל שמינוי סוכן עיבוד על ידי כל אחת מהחברות במסמך העסקה ייחשב כייפוי כוח או מנדט. יתרה מכך, לפי החוק ההולנדי, ייפוי כוח יכול להיות בלתי חוזר רק במידה שמטרתו היא ביצוע פעולות משפטיות לטובת בא הכח או צד שלישי. בית משפט הולנדי רשאי, לבקשת המנהל, לבטל את היותו של יפוי הכח בלתי חוזר, מסיבות בעלות משקל.

9 דיוק המידע

9.1 תמצית מרשם המסחר אינה מהווה ראיה חותכת לכך שהעובדות המפורטות בה הנן נכונות. עם זאת, על פי חוק מרשם המסחר משנת 2007 (*Handelsregisterwet 2007*), בכפוף לחריגים מועטים, גוף משפטי אינו יכול לטעון לאי נכונות או אי שלמות של רישום שלו במרשם המסחר, כלפי צדדים שלישיים, שלא היו מודעים לאי הנכונות או אי השלמות.

9.2 אישור ממרשם חדלות פירעון אינו מהווה ראיה חותכת לכך שגוף משפטי אינו כפוף להליכי חדלות פירעון.

9.3 מרשם המניות אינו מהווה ראיה חותכת לכך שהעובדות המפורטות בו הנן נכונות ושלמות. עם זאת, הדירקטוריון של חברה הולנדית פרטית או ציבורית מחויב לעדכן באופן שוטף את מרשם בעלי המניות.

*

* *

תוספת ו - החלטות דירקטוריון

תוספת II - תניות ותנאים כלליים של SBL LAWYERS

תניות ותנאים כלליים

1 באוקטובר 2018

התרגום לצרכי נוחות

1 **Synergy Business Lawyers B.V** היא חברה פרטית מוגבלת, המאוגדת לפי החוק ההולנדי (שתכונה להלן: "**SBL**"). משרדה הרשום של SBL ממוקם באמסטרדם והיא רשומה בלשכת המסחר תחת המספר 60830379. תניות ותנאים כלליים אלה חלים על כל ההצעות של SBL ועל כל ההסכמים שנחתמו עמה. תניות ותנאים כלליים אלה חלים על כל מערכת יחסים משפטית, שבה נוצר קשר משפטי בין SBL לבין צד מתקשר (שיכונה להלן "לקוח"), צד לקוח מיועד/פוטנציאלי או צד שלישי.

2 תניות ותנאים כלליים אלה יישלחו למבקש על פי בקשה ויהיו זמינים לעיון במשרדי SBL באמסטרדם. תניות ותנאים כלליים אלה הוגשו ללשכת המסחר באמסטרדם. את התניות והתנאים ניתן למצוא גם באתר האינטרנט של SBL:sbl-lawyers.com/general-conditions

3 כל ההתקשרויות שבאחריות SBL יתקבלו ויבוצעו אך ורק על ידי SBL. הדבר חל גם במקרים בהם מדובר בכוונה מפורשת או משתמעת של לקוח שהעבודה תבוצע על ידי אדם ספציפי אחד או יותר. BWK שומרת לעצמה את הזכות לבצע מטלות באמצעות עובדי SBL. מוכרז בזה כי הוראות הסעיפים 7:404, 7:407 (2) ו-7:409 לחוק האזרחי ההולנדי לא יחולו.

4 תניות ותנאים כלליים אלה חלים ללא הגבלה על כל האנשים והגופים המשפטיים הקשורים ל-SBL ועל כל הצדדים השלישיים המעורבים בביצוע התקשרות על-ידי SBL ואשר אחראים או עשויים להיות אחראים כלפיה. תניות ותנאים כלליים אלה מהווים עבור אנשים, גופים משפטיים וצדדים שלישיים אלה, סעיף צד שלישי בלתי חוזר במובנו של סעיף 6:253 לחוק האזרחי ההולנדי, ללא תמורה כספית, וניתן להפעילם על ידי אנשים, גופים משפטיים וצדדים שלישיים כאמור.

5 SBL עשתה ביטוח אחריות מקצועית בתשלום מקסימלי של (i) 10,000,000 אירו לתביעה וכן (ii) 20,000,000 אירו לשנה. אחריותה של SBL מוגבלת בכל הנסיבות ולגבי כל התביעות לגובה הנזק הנובע במישרין מהפרה או עילות משפטיות אחרות, המיוחסות במישרין ל-SBL עד לסכום הזמין לתשלום או המשולם בפועל על ידי ביטוח האחריות המקצועית שלנו בגין התביעה שבנדון, בתוספת ההשתתפות העצמית החלה על אחריות עצמית במסגרת ביטוח האחריות המקצועית. SBL לא תישא באחריות בשום פנים ואופן לנזקים הנובעים מכוח עליון.

6 יש ליידע את SBL על נזקים ותביעות משפטיות אחרות הנובעות מהפרות לכאורה מצד SBL, תוך 14 ימי עסקים מרגע שהצד המתקשר קבע את ההפרה, ולציין את העונש של חילוט זכויות / תביעות. SBL שומרת לעצמה את הזכות להפעיל הוראה זו ללא קשר לשאלה אם האינטרסים שלה ייפגעו מהודעה מאוחרת יותר או לא. תקופת ההתיישנות של כל התביעות המשפטיות היא 12 חודשים לאחר מתן הודעה ל-SBL על הפרה או פגם בביצועים.

7 הלקוח מסכים לכך ש-SBL תעשה שימוש באמצעי תקשורת דיגיטליים, הנראים גם כתקשורת כתובה, בין במישרין ובין באמצעות שירותי צדדים שלישיים, וכן בשירותי אחסון נתונים. SBL לא תישא באחריות לשום נזק הנובע מהשימוש בשירותים כאמור.

8 SBL מוסמכת להעסיק צדדים שלישיים לצורך ביצוע השירותים / המשימות שלה. SBL לא תישא באחריות להפסדים כלשהם הנובעים ממעשים או מחדלים של צדדים שלישיים כאמור, אם ביצוע העבודה הנדונה אינו נוגע לעבודה הייחודית לחברה של פעילות SBL, כגון, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, פעילות פקיד בית המשפט, תרגום מסמכים (קשורים לליטיגציה) וכו'.

Synergy Business Lawyers רשומה במרשם המסחר בהולנד תחת המספר 60830379. כל השירותים הניתנים על ידי Synergy Business Lawyers כפופים לתנאים הכלליים שלה, שהוגשו ללשכת המסחר באמסטרדם וכוללים סעיף המקנה סמכות שיפוט לבית המשפט המוסמך באמסטרדם, סעיף ברירת דין המפנה לדין הולנדי והגבלת אחריות. עותק מן התנאים הכלליים יועבר לפי בקשה, או ניתן להורדה מאתר האינטרנט שלנו בכתובת
www.sbl-lawyers.com/general-conditions

SBL מקבלת על עצמה אחריות להפרות או התנהלות של צדדים שלישיים שהועסקו בביצוע שירותים שאמנם מהווים חלק מהפעילות הספציפית לחברה של SBL, אך כפופים למגבלות האחריות הקבועות בתניות ותנאים כלליים אלה.

9 התקשרויות המופקדות בידי SBL יבוצעו אך ורק עבור הלקוח. צדדים שלישיים אינם יכולים לגזור זכויות כלשהן מביצוע העבודה שנעשתה עבור הלקוח. SBL אינה לוקחת על עצמה כל אחריות כלפי צדדים שלישיים אלה בגין הפרות או מחדלים כלשהם הקשורים ליעוץ או להצהרות שהיא נתנה.

10 אם הייעוץ (בכתב או בדרך אחרת), מסמכי (בית משפט), חוות דעת משפטיות או תוכנם של שירותים אחרים ניתנו, נמסרו או נחשפו בפני צדדים שלישיים לבקשת הלקוח או עבורו, הלקוח יהיה מחויב כלפי SBL להודיע לצדדים שלישיים כאמור כי הדבר כפוף לתניות ותנאים כלליים אלה והלקוח ישפה את SBL בגין כל דמי נזק ועלויות אותם היא תהיה מחויבת לשלם לצד השלישי בכל עת ומכל סיבה שהיא.
ללא הסכמתה מראש ובכתב של SBL, הצד השלישי אינו רשאי לעשות שימוש במידע שנמסר. אם תינתן הסכמה כאמור, הצד השלישי יהיה מחויב לתוכן הנקוב בתניות ובתנאים כלליים אלה.

11 אלא אם הוסכם אחרת בכתב, התעריפים יחושבו לפי שעות בהן נעשתה העבודה, כפול התעריפים החלים, אשר ייקבעו מעת לעת על ידי SBL, בהסתמך על הוותק, המומחיות והניסיון של האדם הקשר ל-SBL שמבצע את העבודה נשוא ההתקשרות. גם ההוצאות בהן תישא SBL עבור הלקוח, יחולו על הלקוח. כל הסכומים הנזכרים הם ללא מע"מ. לרוב, הלקוח יחויב בגין העבודה מדי חודש. תקופת התשלום היא 14 יום, המחושבת ממועד החשבונית. אם התשלום לא הועבר במועדו, ל-SBL תהיה נתונה הזכות, מבלי שתידרש כל הודעה נוספת על הפרה כאמור, לחייב את הלקוח בריבית מסחרית כחוק. בכל עת, ניתן לקבוע תשלום מקדמה בגין עבודה שבוצעה או עבודה אותה צריך לבצע.

12 SBL מחויבת על פי חוק לוודא את זהות לקוחותיה ובנסיבות מתאימות, לדווח על עסקאות חריגות לרשויות הייעודיות. בביצוע התקשרות עם SBL, יראו את הלקוח כמי שמודע לחובת דיווח כאמור, וככל שהדבר רלוונטי, הוא נותן את הסכמתו להגשת דוחות כאמור.

13 תניות ותנאים כלליים אלה נוסחו בשפה ההולנדית ובשפה האנגלית. במקרה של חילוקי דעות לגבי התוכן או המשמעות של שתי הגרסאות, יגבר הנוסח בשפה ההולנדית.

14 היחסים המשפטיים בין SBL לבין הלקוח, לרבות הודעות אפשריות בדבר אחריות, יוסדרו בהתאם לחוק ההולנדי. כל המחלוקות שתתעוררנה בנוגע ליחסים משפטיים אלה יועברו לבית המשפט המוסמך באמסטרדם בלבד. אין באמור לעיל כדי לפגוע בסמכותה של SBL להפנות סכסוך לבית המשפט המוסמך במדינת ההתאגדות או במקום ההתאגדות של הנתבע.

Synergy Business Lawyers רשומה במרשם המסחר בהולנד תחת המספר 60830379. כל השירותים הניתנים על ידי Synergy Business Lawyers כפופים לתנאים הכלליים שלה, שהוגשו ללשכת המסחר באמסטרדם וכוללים סעיף המקנה סמכות שיפוט לבית המשפט המוסמך באמסטרדם, סעיף ברירת דין המפנה לדין הולנדי והגבלת אחריות. עותק מן התנאים הכלליים יועבר לפי בקשה, או ניתן להורדה מאתר האינטרנט שלנו בכתובת
www.sbl-lawyers.com/general-conditions

מסמכי הבטוחות

צרפת[11]

[11] יצוין כי המסמכים האמורים המצורפים לנספח זה מצורפים כטיוטות ומטבע הדברים עד מועד חתימתם יכול ויהיו שינויי נוסח והגהה.

CONVENTION DE NANTISSEMENTS DE PARTS SOCIALES

ENTRE

L.HOTEL.HOLDING

ET

L.HOTEL HOLDING B.V.

ET

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP

[●] 2021

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. **L.HOTEL.HOLDING**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de [●] euros, ayant son siège social à Paris (75001), 4 rue de Ventadour, identifiée sous le numéro d'immatriculation unique 521 860 882 RCS Paris,

   Représentée ainsi qu'il est dit en page de signature,

   (ci-après dénommée le **Constituant Majoritaire**)

   DE PREMIERE PART,

ET

2. **L.HOTEL HOLDING B.V.**, *besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* de droit néerlandais ayant son siège social situé Strawinskylaan 1263, 1077XX Amsterdam, Pays-Bas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Amsterdam sous le numéro 55296580,

   Représentée ainsi qu'il est dit en page de signature,

   (ci-après dénommée le **Constituant Minoritaire**)

   DE DEUXIEME PART,

ET

3. **FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP**, *Limited Partnership* de droit israélien, ayant son siège social situé 46 Rothschild Boulevard, Tel-Aviv, Israel, enregistré sous le numéro 540308046,

   Représentée ainsi qu'il est dit en page de signature,

   (ci-après dénommée le **Bénéficiaire**)

   DE TROISIEME PART.

SOMMAIRE

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION 4

ARTICLE 2. NANTISSEMENT 6

ARTICLE 3. ASSIETTE DU NANTISSEMENT 7

ARTICLE 4. DROITS DU CONSTITUANT JUSQU'A LA REALISATION DU NANTISSEMENT 7

ARTICLE 5. REALISATION DU NANTISSEMENT 7

ARTICLE 6. ORDRE DES PAIEMENTS 9

ARTICLE 7. DECLARATIONS ET GARANTIES 9

ARTICLE 8. ENGAGEMENTS 12

ARTICLE 9. STIPULATIONS DIVERSES 13

ARTICLE 10. TRANSFERT 15

ARTICLE 11. FORMALITES 15

ARTICLE 12. FRAIS 16

ARTICLE 13. NOTIFICATIONS 16

ARTICLE 14. DUREE - MAINLEVEE 17

ARTICLE 15. CADUCITE 18

ARTICLE 16. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE 18

PREAMBULE :

A. LE CAPITAL SOCIAL DE L'EMPRUNTEUR

A la date de signature des présentes, l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société dénommée L.Hôtel, société en nom collectif au capital de 12.128,788 euros, ayant son siège social à Paris (75006), 43 boulevard Raspail, identifiée sous le numéro d'immatriculation unique 451 324 867 RCS Paris (l'**Emprunteur**) est directement détenue par :

(i) le Constituant Majoritaire, à concurrence de douze millions cent vingt-huit mille cent quatre-vingt-sept (12.128.787) parts sociales ; et

(ii) le Constituant Minoritaire, à concurrence de une (1) part sociale.

B. LE CREDIT

Aux termes d'une convention de crédit conclue le [●] 2021 entre (i) l'Emprunteur, en qualité de « Borrower », et (ii) le Bénéficiaire, en qualité de « Lender » (tel qu'elle pourra, le cas échéant, être ultérieurement modifiée, la **Convention de Crédit**), le Bénéficiaire consent, sous les conditions et selon les termes qui y sont plus amplement stipulés, à l'Emprunteur un crédit d'un montant initial maximum en principal de [●] euros (EUR [●]) (le **Crédit**).

C. LA CONVENTION DE NANTISSEMENTS

A titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion de la Convention de Crédit, il a été en particulier convenu que, à la sûreté et à titre de garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues et à devoir par l'Emprunteur, tant en principal qu'en intérêts, intérêts de retard, indemnités, pénalités, commissions, frais et autres accessoires au Bénéficiaire au titre du Crédit (ensemble, les **Obligations Garanties**), chaque Constituant consente un nantissement sur l'intégralité des parts sociales de l'Emprunteur qu'il détient.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A EN CONSEQUENCE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Aux termes de la Convention, les termes employés avec une majuscule auront la signification qui y est portée au regard de chacun d'eux ou, à défaut d'être spécifiquement définis dans la Convention, la signification qui leur est respectivement donnée aux termes de la Convention de Crédit.

Aux termes de la Convention :

Affilié a le sens attribué au terme « Affiliate » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Bénéficiaire est défini dans les comparutions de la Convention.

Constituant Majoritaire est défini dans les comparutions de la Convention.

Constituant Minoritaire est défini dans les comparutions de la Convention.

Constituants désigne, ensemble, le Constituant Majoritaire et le Constituant Minoritaire.

Convention désigne la présente convention (y compris son Préambule et tous avenants ultérieurs à la présente convention).

Convention de Crédit est défini au paragraphe B. du Préambule.

Crédit est défini au paragraphe B. du Préambule.

Date de Paiement d'Intérêts a le sens attribué au terme « Interest Payment Date » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Date de Signature désigne la date de signature de la Convention, savoir le [●] 2021.

Document de Financement a le sens qui est attribué au terme « Finance Document » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Emprunteur est défini au paragraphe A. du Préambule.

Endettement Financier a le sens qui est attribué au terme « Financial Indebtedness » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Impôts a le sens qui est attribué au terme « Taxes » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Jour Ouvré a le sens qui est attribué au terme « Business Day » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Nantissements désigne, ensemble, les nantissements respectivement constitués par chaque Constituant en vertu des stipulations de l'Article 2 et portant sur l'intégralité des Parts Sociales.

Obligations Garanties est défini au paragraphe C. du Préambule.

Part Sociale désigne toute part sociale émise par l'Emprunteur (y compris toute part sociale qui serait

émise postérieurement à la Date de Signature).

Partie désigne une partie considérée à la Convention.

Soulte a le sens qui est attribué à ce terme à l'Article 5.

Sûreté a le sens qui est attribué au terme « Security » à l'article 1 de la Convention de Crédit.

Aux termes de la Convention, toute référence aux Articles, aux paragraphes ou au Préambule est réputée être une référence aux articles, aux paragraphes ou au préambule de la Convention.

Sauf si le contexte l'impose autrement, toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient.

Aux termes de la Convention, les termes définis et utilisés au pluriel englobent le singulier et inversement.

Les Parties conviennent que les titres attribués aux articles et paragraphes de la Convention n'ont d'autres buts que de faciliter sa lecture et ne sauraient en influencer l'interprétation ou autrement affecter le sens de la Convention.

Sauf si le contexte l'impose autrement et sous réserve de toute stipulation d'un Document de Financement requérant un accord préalable d'une partie à toute modification ou en limitant la possibilité, la portée ou l'opposabilité, toute référence à un Document de Financement, à une autre convention ou à tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement amendé, réitéré ou complété.

ARTICLE 2. NANTISSEMENTS

(a) A la sûreté et à titre de garantie du paiement et du remboursement de toutes les Obligations Garanties, le Constituant Majoritaire, en qualité de constituant, affecte en nantissement de premier rang et sans concours, au profit du Bénéficiaire, l'intégralité des Parts Sociales qu'il détient, à savoir, à la Date de Signature, douze millions cent vingt-huit mille cent quatre-vingt-sept (12.128.787) Parts Sociales, et ce conformément aux dispositions des articles 2355 (en ce qu'il renvoie aux dispositions relatives aux gages de meubles corporels), 2333 et suivants du Code civil et L. 521-1 et suivants du Code de commerce.

(b) A la sûreté et à titre de garantie du paiement et du remboursement de toutes les Obligations Garanties, le Constituant Minoritaire, en qualité de constituant, affecte en nantissement de premier rang et sans concours, au profit du Bénéficiaire, l'intégralité des Parts Sociales qu'il détient, à savoir, à la Date de Signature, une (1) Part Sociale, et ce conformément aux dispositions des articles 2355 (en ce qu'il renvoie aux dispositions relatives aux gages de meubles corporels), 2333 et suivants du Code civil et L. 521-1 et suivants du Code de commerce.

(c) Les Nantissements ne seront pas considérés comme éteints et ne seront pas affectés par les paiements et remboursements ponctuels et partiels effectués par l'Emprunteur ou l'un quelconque de ses garants au titre des Obligations Garanties.

ARTICLE 3. ASSIETTE DES NANTISSEMENTS

(a) Chaque Nantissement porte sur la valeur entière, actuelle et future, des Parts Sociales concernées, y compris tous dividendes, primes, assimilés et produits quelconques attachés auxdites Parts Sociales.

(b) Toutes les Parts Sociales détenues par l'un quelconque des Constituants et, uniquement si ceci ne contrevient pas à la loi, les titres (à l'exclusion de tous titres financiers) qui viendraient le cas échéant en substitution ou en complément desdites Parts Sociales sont et seront de plein droit compris dans l'assiette du Nantissement concerné.

(c) Les nouveaux titres (à l'exclusion de tous titres financiers) représentatifs du capital de l'Emprunteur détenus par l'un quelconque des Constituants provenant d'un échange, d'une substitution, d'une conversion, d'un regroupement, d'une augmentation de capital de l'Emprunteur, d'une fusion, d'une scission ou d'un apport partiel d'actif se trouveront, uniquement si ceci ne contrevient pas à la loi, de plein droit et sans novation compris dans l'assiette du Nantissement concerné au même titre et dans les mêmes conditions que les Parts Sociales détenues par ledit Constituant à la Date de Signature.

ARTICLE 4. DROITS DES CONSTITUANTS JUSQU'A LA REALISATION DES NANTISSEMENTS

Les Parties conviennent que, tant que la réalisation du Nantissement concerné ne sera pas intervenue et pendant la durée de la Convention :

(i) le droit de vote attaché aux Parts Sociales objets dudit Nantissement restera exercé par le Constituant concerné dans les assemblées générales de l'Emprunteur (ou aux termes de toute autre décision collective des Constituants en qualité d'associés) ; à ce titre, chaque Constituant s'engage, dans le cadre des assemblées générales de l'Emprunteur (ou, le cas échéant, par décision écrite), à ne pas voter de résolution susceptible d'avoir un effet défavorable sur les Nantissements ; et

(ii) sous réserve des stipulations de la Convention de Crédit, les revenus des Parts Sociales objets dudit Nantissement bénéficieront et seront directement versés au Constituant concerné.

ARTICLE 5. REALISATION DES NANTISSEMENTS

(a) A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due au titre des Obligations

Garanties et après expiration des délais de grâce le cas échéant applicables, le Bénéficiaire pourra, après une mise en demeure remise en mains propres ou adressée aux Constituants par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'issue d'un délai de deux (2) jours civils, exercer sur tout Nantissement tous les droits, actions et privilèges que la loi reconnaît au créancier nanti, et notamment poursuivre la réalisation dudit Nantissement conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

(b) Le Bénéficiaire pourra notamment, sur simple notification adressée aux Constituants à l'expiration du délai de deux (2) jours civils après réception par les Constituants de la mise en demeure visée au paragraphe (a) ci-dessus devenir propriétaires des Parts Sociales conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 521-3 du Code de Commerce et de l'article 2348 du Code civil, ce que les Constituants acceptent d'ores et déjà par la Convention.

Le transfert de propriété des Parts Sociales aura lieu à l'expiration du délai de deux (2) jours civils après réception par les Constituants de la notification mentionnée ci-dessus (la **Date de Transfert**).

La valeur des Parts Sociales à la Date de Transfert sera déterminée par un expert (l'**Expert**) désigné par le Bénéficiaire parmi les trois entités suivantes et dans l'ordre de cette priorité : (i) Ernst & Young (France), (ii) PriceWaterhouseCoopers (France) et (iii) Deloitte & Associés (France). En cas d'impossibilité de désigner l'un quelconque des experts susvisés à l'expiration d'un délai de cinq (5) jours civils suivant la notification susvisée, en particulier du fait de l'existence d'un conflit d'intérêts entre chacun des experts et un Constituant et/ou le Bénéficiaire, ce dernier sera nommé par le Président du Tribunal de commerce de Paris saisi par la Partie la plus diligente.

L'Expert ainsi désigné devra déterminer la valeur des Parts Sociales à la Date de Transfert dans un délai de vingt (20) jours civils à compter de l'acceptation de sa mission. Les Parties pourront communiquer à l'Expert tous éléments précis et documentés relatifs à la valorisation des Parts Sociales. Pour les besoins de ce qui précède l'Expert devra entendre chacune des Parties. L'Expert devra notifier au Bénéficiaire et aux Constituants sa décision, laquelle devra être accompagnée de l'ensemble des documents justificatifs. La décision de l'Expert désigné conformément au paragraphe ci-dessus concernant la valeur retenue par l'Expert, sur la base de méthodes d'évaluation conformes aux méthodes habituellement retenues pour ce type de société exerçant des activités similaires s'imposera aux Parties et ne pourra donner lieu à aucune contestation, sauf erreur grossière. Les Parties ne pourront pas être tenues pour responsables de la valeur retenue par l'Expert.

Dans l'hypothèse où la valeur des Parts Sociales estimée par l'Expert excèderait le montant des Obligations Garanties, le Bénéficiaire s'engage à restituer dans les plus brefs délais aux Constituants une somme égale à la différence entre la valeur des Parts Sociales ainsi attribuées et le montant des Obligations Garanties (la **Soulte**).

(c) Chaque Constituant devra, pour ce qui le concerne, dès lors que le Bénéficiaire aura décidé de réaliser le Nantissement consenti par lui conformément aux stipulations du présent Article 5, apporter

toute assistance raisonnable et nécessaire au Bénéficiaire afin de faciliter la vente ou l'attribution en pleine propriété des Parts Sociales concernées et l'exercice par le Bénéficiaire de tous droits et pouvoirs leur appartenant au titre de la Convention et/ou en vertu de la loi.

(d) Le Bénéficiaire ne sera en aucun cas responsables des valeurs retenues pour la réalisation de tout Nantissement.

(e) Le Bénéficiaire, pourra exercer tout droit visé au présent Article 5 sans qu'il n'ait à épuiser préalablement les recours dont il pourrait disposer par ailleurs contre les Constituants, toute caution, tout garant ou toute autre personne, ni avoir à mettre en jeu préalablement toutes autres sûretés dont ils pourraient bénéficier par ailleurs.

(f) Tout produit de réalisation d'un Nantissement perçu par le Bénéficiaire viendra, lors de sa perception, réduire les Obligations Garanties à due concurrence.

ARTICLE 6. ORDRE DES PAIEMENTS

Le produit de réalisation des Nantissements sera affecté au paiement et au remboursement des Obligations Garanties dans les conditions plus amplement stipulées aux termes de la Convention de Crédit.

ARTICLE 7. DECLARATIONS ET GARANTIES

Chaque Constituant, pour ce qui le concerne, déclare et garantit, au bénéfice du Bénéficiaire, ce qui suit, étant précisé que ces déclarations et garanties sont effectuées à la Date de Signature et, sauf indication spécifique, seront réputées être réitérées par chaque Constituant, au regard des circonstances alors en vigueur, à chaque Date de Paiement d'Intérêts, et jusqu'à remboursement complet du Crédit :

(i) il est valablement constitué au regard des lois qui lui sont applicables et existe valablement ;

(ii) il a pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement ;

(iii) il a la capacité de signer la Convention et d'exécuter les obligations qui en découlent pour lui ;

(iv) lorsque cela était requis par la loi ou ses documents sociaux, la conclusion et l'exécution de la Convention ont été dûment et valablement autorisées par ses organes sociaux compétents ;

(v) la conclusion et l'exécution de la Convention ne requièrent aucune autorisation d'une quelconque personne ou autorité compétente qui n'ait été préalablement ou concomitamment obtenue ;

(vi) le ou les signataires de la Convention pour le compte dudit Constituant sont dûment habilités à cet

effet ;

(vii) la Convention constitue des engagements contractuels valables dudit Constituant, ayant force obligatoire à son encontre conformément à chacun de leurs termes sous réserve des dispositions légales limitant de manière générale les droits des créanciers et qui sont exécutoires conformément à chacun de leurs termes, sous réserve des dispositions légales applicables en matière de titres exécutoires ;

(viii) la conclusion de la Convention et l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne contreviennent à aucune disposition de ses statuts ni à aucune stipulation des contrats ou engagements auxquels il est lié, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements ou décisions judiciaires, administratives ou arbitrales qui lui sont applicables, sous réserve des dispositions légales limitant de manière générale les droits des créanciers ;

(ix) à la Date de Signature, il n'existe aucun événement empêchant ou interdisant la signature par lui de la Convention ;

(x) il n'existe aucun événement l'empêchant de satisfaire à l'accomplissement de l'une quelconque de ses obligations au titre de la Convention ;

(xi) à la Date de Signature :

(x) le Constituant Majoritaire ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de redressement judiciaire, d'une procédure de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure visée à l'article 16.6 de la Convention de Crédit si elle était appliquée *mutatis mutandis* au Constituant Majoritaire et/ou, dans toute autre juridiction que la France, d'une quelconque autre procédure assimilable,

(y) le Constituant Majoritaire ne fait pas l'objet d'une procédure de fusion, de scission ou de restructuration capitalistique (y compris une liquidation volontaire et une dissolution volontaire),

(z) aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative de la part d'une, ou devant toute, juridiction administrative, judiciaire, arbitrale ou réglementaire n'est (à sa meilleure connaissance) en cours ou fait l'objet d'une menace à l'encontre du Constituant Majoritaire, et ce à l'exception de toute demande, alerte, menace ou procédure dans le cours normal des affaires du Constituant Majoritaire et/ou de son activité (y compris des procédures pénales ou civiles) ;

(xii) il a la pleine propriété des Parts Sociales objet du Nantissement consenti par lui et l'ensemble des Parts Sociales détenues par les Constituants constitue cent pour cent (100%) du capital social de l'Emprunteur ;

(xiii) à la Date de Signature :

(x) le Constituant Majoritaire détient douze millions cent vingt-huit mille cent quatre-vingt-sept (12.128.787) parts sociales, et

(y) le Constituant Minoritaire détient une (1) part sociale ;

(xiv) la ou les Parts Sociales qu'il détient ne font l'objet et ne feront l'objet d'aucun gage, privilège, nantissement, cession, sûreté ou autre droit ou engagement quelconque au profit de tout tiers (à l'exception du Nantissement consenti par lui) ni d'aucun litige ou réclamation de quelque nature que ce soit et n'ont fait l'objet d'aucune procédure de saisie, séquestre ou indisponibilité quelconque ; leur transfert n'est limité par aucune restriction légale, contractuelle, statutaire ou judiciaire qui pourrait affecter les droits du Bénéficiaire quant audit Nantissement ;

(xv) il n'existe aucun pacte d'associés, aucune convention de fiducie ni accord ou engagement valable, obligatoire et opposable au Constituant concerné susceptible d'empêcher, de limiter ou de retarder la signature ou l'exécution de la Convention et du Nantissement concerné ;

(xvi) l'Emprunteur a valablement consenti à chaque Nantissement et le Bénéficiaire a été valablement agréé en qualité de nouvel associé de l'Emprunteur en cas de réalisation de l'un quelconque des Nantissements, conformément à la loi et aux statuts de l'Emprunteur, ainsi qu'il résulte du procès-verbal des décisions de l'organe social compétent de l'Emprunteur et dont copie a été remise au Bénéficiaire préalablement à la signature de la Convention ;

(xvii) il a parfaite et entière connaissance des stipulations des Documents de Financement et a reçu des autres Parties toutes informations qu'il a jugées nécessaires à ce titre préalablement à la conclusion par lui de la Convention ;

(xviii) le Constituant Majoritaire n'a pas d'autre activité que la détention directe de Parts Sociales et, le cas échéant, l'octroi de prêts ou d'avances intragroupe à l'Emprunteur ;

(xix) le Constituant Majoritaire n'a pas souscrit et ne souscrira pas d'Endettement Financier autre que :

(x) des prêts ou avances lui ayant été consentis par ses Affiliés dans le cours normal des affaires et à des conditions normales de marchés, et

(y) de l'Endettement Financier court-terme vis-à-vis de ses fournisseurs ans le cours normal des affaires et à des conditions normales de marchés,

sans l'accord préalable écrit du Bénéficiaire ;

(xx) le Constituant Majoritaire n'a pas octroyé ou laissé exister de Sûretés sur ses actifs autres que le Nantissement concerné sans l'accord préalable écrit du Bénéficiaire ;

(xxi) tous les Impôts dus par le Constituant Majoritaire ont été et seront dûment déclarés par lui et ont été payés dans les délais impartis par l'administration compétente conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables, sous réserve de toute contestation de bonne foi au moyen des procédures applicables et de l'inscription de provisions comptables appropriées, le cas échéant.

ARTICLE 8. ENGAGEMENTS

A compter de la Date de Signature et, sauf stipulation expresse différente, pendant toute la durée de la Convention, chaque Constituant, pour ce qui le concerne, s'engage inconditionnellement et irrévocablement à :

(i) ne conclure aucun accord (x) dont les termes violeraient les stipulations de la Convention ou des autres Documents de Financement ou (y) dont l'exécution aurait pour effet de résulter en un défaut de sa part ou de l'Emprunteur au titre, selon le cas, de la Convention ou des autres Documents de Financement ; en particulier, ne pas céder ou autrement transférer (y compris par voie d'apport, de fusion ou de transmission universelle de patrimoine), ou consentir de droits quelconques (y compris tout nantissement) sur les Parts Sociales qu'il détient, ou sur tous biens et droits futurs, sans l'accord préalable du Bénéficiaire et à l'exception des Sûretés octroyées dans le cours normal des affaires, y compris les Sûretés octroyées aux fournisseurs, les privilèges dans le cadre d'un bail ou d'une location financière, les Sûretés octroyées aux prestataires de services et/ou fournisseurs d'équipements/biens et à ce titre ;

(ii) dans les meilleurs délais, sur demande du Bénéficiaire, et à leurs propres frais, accomplir tout acte et signer tout document relatif au Nantissement concerné, afin de (x) créer, rendre opposable, maintenir et préserver ledit Nantissement en faveur du Bénéficiaire, de manière à ce qu'il soit efficace vis-à-vis des tiers, y compris les créanciers (existants ou futurs), et qu'il prime sur les droits desdits tiers relatifs aux Parts Sociales objet dudit Nantissement et (y) faciliter la mise en œuvre dudit Nantissement ; en particulier et sans préjudice des stipulations des paragraphes (b) et (c) de l'Article 3, accomplir, sans délai et à première demande du Bénéficiaire toute formalité aux fins de confirmation de ce que les Parts Sociales concernées sont comprises dans l'assiette dudit Nantissement ;

(iii) faire ce qui est raisonnablement nécessaire afin de défendre les droits du Bénéficiaire sur les Parts Sociales contre toutes actions et prétentions de tiers ;

(iv) ne faire aucun acte qui aurait pour effet d'empêcher ou de retarder la réalisation des Nantissements.

(v) dans l'hypothèse où la forme sociale de l'Emprunteur serait modifiée, conclure avec le Bénéficiaire une convention de nantissement, rédigée dans les mêmes termes *mutatis mutandis* que la

Convention, aux termes de laquelle le Constituant concerné affectera en nantissement, selon le cas, l'ensemble des parts sociales, ou le compte-titre sur lequel sont inscrits l'ensemble des actions et/ou titres financiers, composant le capital social de l'Emprunteur ;

(vi) remettre au Bénéficiaire une copie de tout procès-verbal des décisions de l'assemblée générale de l'Emprunteur et de toute convocation d'une telle assemblée ;

(vii) transmettre promptement au Bénéficiaire toute information substantielle ayant trait à l'Emprunteur et/ou son activité dont le Constituant concerné viendrait à avoir connaissance en sa qualité d'associé de l'Emprunteur ;

(viii) après avoir eu connaissance d'un tel événement, informer immédiatement le Bénéficiaire dans le cas où une déclaration ou garantie faite ou donnée dans la Convention par le Constituant se révèlerait inexacte (y compris une déclaration ou garantie faite à la Date de Signature si elle était réitérée après cette date) ;

(ix) concernant le Constituant Majoritaire, ne pas initier de procédure de fusion, de scission ou de restructuration capitalistique (y compris une liquidation volontaire et une dissolution volontaire), ni ne prendre de décision en ce sens ;

(x) ne pas modifier les statuts de l'Emprunteur ou tout accord auquel ledit Constituant est partie, d'une manière qui imposerait des restrictions quelconques sur les Nantissements, la transmissibilité des Parts Sociales, leur cessibilité et/ou la validité des Nantissements.

ARTICLE 9. STIPULATIONS DIVERSES

(a) Aucune stipulation de la Convention ne pourra avoir pour conséquence qu'un Constituant vienne en concours avec le Bénéficiaire avant la date à laquelle toutes les sommes dues et à devoir par l'Emprunteur au Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties auront été intégralement payées et remboursées au Bénéficiaire.

(b) Tant que toutes les Obligations Garanties n'auront pas été intégralement remboursées et payées au Bénéficiaire, et ce de manière définitive, chaque Constituant renonce expressément à exciper du bénéfice de tout droit de recours à l'encontre de l'Emprunteur en cas de réalisation du Nantissement concerné.

(c) Dans la mesure où l'une des stipulations de la Convention serait en contradiction avec l'un quelconque des termes ou conditions des documents, actes ou décisions afférents aux Parts Sociales, les stipulations de la Convention prévaudront.

(d) Tous les droits conférés au Bénéficiaire par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant pour eux de la loi, sont

cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

(e) Le fait pour le Bénéficiaire de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement au titre de la Convention ne saurait constituer une renonciation, même partielle, à ce droit, et n'empêchera pas le Bénéficiaire de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

(f) Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention, et les Parties s'engagent à se réunir promptement afin de remédier à ladite illégalité, nullité ou inopposabilité.

(g) Chaque Constituant reconnait expressément que certaines sûretés ou garanties venant à la garantie du Crédit pourront ne pas faire l'objet de tout ou partie des formalités d'opposabilité et/ou d'inscription y afférentes et que ceci ne saurait en aucun cas exonérer le Constituant concerné de satisfaire à l'ensemble de ses obligations aux termes de la Convention et du Nantissement concerné ou affecter le Nantissement concerné d'une quelconque manière.

(h) Chacun des Nantissements s'ajoute à toute autre sûretés ou garanties venant à la garantie du Crédit dont le Bénéficiaire bénéficie ou pourrait bénéficier. Le Bénéficiaire pourra exercer ses droits au titre de l'un quelconque des Nantissements sans avoir au préalable à épuiser un quelconque recours dont il pourrait disposer par ailleurs contre l'Emprunteur, l'un quelconque des Constituants, toute caution, tout autre garant ou toute autre personne, ni avoir à mettre en jeu préalablement une quelconque autre sûreté ou garantie bénéficiant au Bénéficiaire.

(i) La Convention et les Nantissements sont irrévocables et s'appliqueront de plein droit nonobstant tout renouvellement ou prorogation du Crédit, nonobstant toute novation ou autre modification d'obligations stipulées aux termes des Documents de Financement, et nonobstant toute modification de la structure financière ou juridique de l'Emprunteur, de l'un quelconque des Constituants et/ou du Bénéficiaire.

(j) Pour la Convention et sans préjudice des accords spécifiquement convenus par ailleurs entre les parties concernées aux termes de chaque Document de Financement considéré, les Parties renoncent expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

(k) Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions de la Convention, laquelle constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil, et négocié de bonne foi au sens de l'article 1104 dudit code.

(l) Chaque Constituant reconnait que, préalablement à la conclusion de la Convention, les autres Parties lui ont transmis les informations qui avaient pour lui une importance déterminante de son consentement à la conclusion de la Convention au sens des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil et reconnaît ainsi conclure la Convention en toute connaissance de cause.

(m) Le Bénéficiaire, nonobstant la forme sociale de l'Emprunteur, renonce expressément à exercer, au titre de ses créances à l'encontre de l'Emprunteur résultant des Documents de Financement, toute action ou recours contre les Constituants, en leur qualité d'associés de l'Emprunteur, autre que (i) toute action ou recours personnel contre un Constituant au titre ou en relation avec les Documents de Financement dans l'hypothèse d'une fraude ou faute lourde dudit Constituant et (ii) toute action ou recours en responsabilité contractuelle à l'encontre d'un Constituant au titre des engagements pris directement par ledit Constituant aux termes de tout Document de Financement auquel il est partie (y compris pour les besoins de la réalisation des Sûretés qu'il a consenties aux termes des Documents de Financement concernés).

ARTICLE 10. TRANSFERT

(a) En cas de cession, mutation, transfert ou autrement de tout ou partie des droits et/ou des droits et obligations du Bénéficiaire à la garantie desquels viennent les Nantissements, ou en cas de subrogation de toute personne dans lesdits droits, le ou les bénéficiaires du transfert ou la ou les personnes ainsi subrogées bénéficieront des droits découlant de la Convention qui demeurent attachés aux droits et obligations résultant de la Convention de Crédit, toute référence dans la Convention au Bénéficiaire incluant ce ou ces bénéficiaires ou cette ou ces personnes ainsi subrogées, et chacun d'entre eux étant en conséquence considéré comme le Bénéficiaire.

En particulier, chaque Constituant reconnaît expressément que le Bénéficiaire peut consentir, au bénéfice d'un ou plusieurs de ses créanciers (et/ou de leur représentant), un nantissement sur ses créances représentant les Obligations Garanties (un **Nantissement de Créances**). Dans ce cas, chaque Nantissement constituant un accessoire desdites créances, ledit Nantissement suivra lesdites créances en cas de réalisation dudit Nantissement de Créances.

(b) En toutes hypothèses (y compris en cas de prorogation, de tacite reconduction ou de toute prolongation de l'exécution, selon le cas, de la Convention de Crédit au-delà de la Date d'Echéance pouvant être considérée comme un renouvellement ou une tacite reconduction au sens des articles 1214 et 1215 du Code civil), chaque Nantissement est en tant que de besoin expressément réservé conformément aux stipulations des articles 1334 et suivants du Code civil, et conserve et conservera son plein et entier effet dans ce cadre (y compris dans le cadre et à la suite de toute opération visée au paragraphe (a) ci-dessus), ce à quoi chaque Constituant consent expressément par avance de sorte que chaque Nantissement consenti aux termes de la Convention continuera de garantir, chacun pour ce qui le concerne, dans les mêmes conditions que celles prévues initialement aux termes de la Convention, les Obligations Garanties.

(c) Les Constituants ne pourront céder ou autrement transférer leurs droits et/ou obligations découlant pour eux de la Convention.

ARTICLE 11. FORMALITES

(a) Le Bénéficiaire effectuera, ou donnera mandat pour que soient effectuées, toutes formalités relatives à l'inscription des Nantissements en application des dispositions du décret N° 2006-1804 du 23 décembre 2006 pris pour l'application de l'article 2338 du Code civil.

(b) Le cas échéant, toutes autres formalités, notamment d'enregistrement ou de publication, des Nantissements seront également effectuées à la diligence du Bénéficiaire.

(c) Le cas échéant, le Bénéficiaire fera toutes diligences pour renouveler l'inscription des Nantissements dans les délais (5 ans) prévus par l'article 7 du décret N° 2006-1804 du 23 décembre 2006.

ARTICLE 12. FRAIS

Tous les frais encourus par le Bénéficiaire en relation avec (i) les formalités visées à l'Article 11, (ii) la préservation ou la réalisation des droits du Bénéficiaire au titre des Nantissements et (iii) la mainlevée des Nantissements seront pris en charge par les Constituants.

ARTICLE 13. NOTIFICATIONS

13.1 Modalités

Sous réserve de toute notification devant être effectuée dans une forme spécifique requise par la loi, toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution de la Convention entre les Parties, seront faites par écrit et, sauf stipulation contraire de la Convention, envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception, par coursier ou par courrier électronique ; ces notifications seront effectives et produiront leur effet (i), pour une lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de première présentation, (ii) par coursier, à la date mentionnée sur le récépissé de réception ou (iii), pour un courrier électronique, à l'accusé de réception électronique de ce courrier.

13.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être effectuée, et/ou tout document devant être délivré, par une Partie à une autre Partie en exécution de la Convention sera effectuée et délivrée à l'adresse suivante :

(i) en ce qui concerne le Constituant Majoritaire :

L.HOTEL HOLDING
4 rue de Ventadour

75001 Paris
France

Attention : Ron Greenbaum / Denis Maupetit / Philippe Macaigne
Adresse électronique : roni@epicgroup.biz / dmaupetit@properteam.fr / pmacaigne@properteam.fr

(ii) en ce qui concerne le Constituant Minoritaire :

L.HOTEL HOLDING B.V.
Strawinskylaan 1263
1077XX Amsterdam
Pays-Bas

Attention : Aharon Rabinovitz
Adresse électronique : arabinovitz@abilitiestrust.com

(iii) en ce qui concerne le Bénéficiaire :

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP
46 Rothschild Boulevard
Tel-Aviv
Israel

Attention : Meir Elhakam
Adresse électronique : Meire@ALROV.CO.IL

(iv) à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par cette Partie aux autres Parties avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

ARTICLE 14. DUREE - MAINLEVEE

(a) La Convention entre en vigueur à la Date de Signature.

(b) La Convention demeurera en vigueur et produira tous ses effets jusqu'à la plus lointaine des deux dates suivantes :

(i) la date à laquelle toutes les Obligations Garanties auront été intégralement remboursées et payées au Bénéficiaire, et

(ii) en cas d'attribution conventionnelle visée au paragraphe (b) de l'Article 5 devant donner lieu au paiement d'une Soulte, la date de restitution de ladite Soulte,

et ce de manière définitive (nonobstant tout paiement ou abandon de créance partiel au titre des Obligations Garanties et nonobstant toute renonciation par le Bénéficiaire à ses droits au titre de l'un quelconque des Nantissements résultant de la Convention).

(c) A compter de la date à laquelle toutes les Obligations Garanties auront été intégralement remboursées et payées au Bénéficiaire, et ce de manière définitive, le Bénéficiaire s'engage à donner mainlevée de tout Nantissement dans les meilleurs délais et à la demande du Constituant concerné et à accomplir, aux frais dudit Constituant, les formalités nécessaires afin de permettre ladite mainlevée.

ARTICLE 15. CADUCITE

(a) Chaque Partie renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1186, alinéa 2, du Code civil aux fins d'invoquer la caducité de la Convention.

(b) Les Parties conviennent que, si à une date considérée, la Convention est frappée de caducité, en application notamment de l'article 1186 du Code civil, celle-ci ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

(c) Les Parties reconnaissent expressément que dans une telle hypothèse, le présent Article 15 et toutes clauses de la Convention qui, par nature, sont destinées à survivre à la fin de la Convention pour quelque cause que ce soit, continueront à produire leurs effets.

(d) Les Parties reconnaissent expressément que si, à tout moment, la Convention de Crédit devient caduque en application notamment des dispositions des articles 1186 et 1187 du Code civil, la Convention et les Nantissements, même dans le cas où ils seraient considérés comme indivisibles de la Convention de Crédit, ne seront pas affectés par ladite caducité et continueront à produire leurs effets tant que l'Emprunteur n'aura pas remboursé et/ou payé au Bénéficiaire toutes les sommes dues au titre des Documents de Financement conformément aux termes de la Convention de Crédit.

ARTICLE 16. MODIFICATION

Tous avenants ou modifications de la Convention ou renonciations à une stipulation de la Convention devront être faits par écrit.

ARTICLE 17. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

17.1 Loi applicable

La Convention est régie par le droit français.

17.2 Juridiction Compétente

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera porté devant le Tribunal de commerce de Paris.

Fait à la date d'émission du certificat numérique généré par DocuSign France, société par actions simplifiée ayant son siège social situé à Issy-les-Moulineaux (92130), 9-15 rue Maurice Mallet, identifiée sous le numéro d'immatriculation unique 812 611 150 RCS Nanterre (le **Prestataire**).

Il est précisé que la Convention est un acte électronique permettant une identification fiable, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, de chaque auteur d'une signature électronique générée par le Prestataire.

Les Parties ont accepté de signer la Convention par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign et déclarent en conséquence que la version électronique de la Convention constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que la Convention sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnait que la solution de signature électronique offerte par le Prestataire correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier son signataire et pour garantir le lien entre sa signature et la Convention.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante de la Convention signée sous forme électronique.

_____ **L.HOTEL.HOLDING** Par : [●], dûment habilité à l'effet des présentes
_____ **L.HOTEL HOLDING B.V.** Par : [●], dûment habilité à l'effet des présentes
_____ **FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP** Par : [●], dûment habilité à l'effet des présentes

FREE TRANSLATION FOR INFORMATION PURPOSE ONLY
NO CONTRACTUAL VALUE
ONLY THE FRENCH EXECUTED VERSION SHALL BE BINDING

SHARE PLEDGE AGREEMENT

BETWEEN

L.HOTEL.HOLDING

AND

L.HOTEL HOLDING B.V.

AND

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP

[●] 2021

THIS SHARE PLEDGE AGREEMENT is made between:

1. **L.HOTEL.HOLDING**, a limited liability company (*société par actions simplifiée*) incorporated under the laws of France with a share capital of [●] euros, having its registered office located in Paris (75001), 4 rue de Ventadour, registered under sole identification number 521 860 882 RCS Paris,

Represented as set out on the signature page,

(hereinafter referred to as the **Majority Pledgor**)

OF THE FIRST PART,

ET

2. **L.HOTEL HOLDING B.V.**, a Dutch *besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* having its registered office at Strawinskylaan 1263, 1077XX Amsterdam, The Netherlands, registered with the Registry of Commerce and Companies of Amsterdam under identification number 55296580,

Represented as set out on the signature page,

(hereinafter referred to as the **Minority Pledgor**)

OF THE SECOND PART,

ET

3. **FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP**, an Israeli Limited Partnership, having its registered office at 46 Rothschild Boulevard, Tel-Aviv, Israel, registered under Company No. 540308046,

Represented as set out on the signature page,

(hereinafter referred to as the **Beneficiary**)

OF THE THIRD PART.

SOMMAIRE

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION 4

ARTICLE 2. PLEDGES 6

ARTICLE 3. PLEDGED ASSETS 7

ARTICLE 4. RIGHTS OF THE PLEDGORS UNTIL ENFORCEMENT OF THE PLEDGES 7

ARTICLE 5. ENFORCEMENT OF THE PLEDGES 7

ARTICLE 6. ORDER OF PAYMENT 9

ARTICLE 7. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES 9

ARTICLE 8. UNDERTAKINGS 11

ARTICLE 9. MISCELLANEOUS PROVISIONS 13

ARTICLE 10. TRANSFER 14

ARTICLE 11. FORMALITIES 15

ARTICLE 12. FEES 15

ARTICLE 13. NOTICES 15

ARTICLE 14. DURATION – RELEASE 17

ARTICLE 15. *CADUCITE* 17

ARTICLE 16. GOVERNING LAW – JURISDICTION 18

PREAMBLE:

A. THE BORROWER'S SHARE CAPITAL

As of the signature date of this agreement, the share capital and voting rights of the company L.Hôtel, a *société en nom collectif* incorporated under the laws of France with a share capital of 12,128,788 euros, having its registered office at Paris (75006), 43 boulevard Raspail, registered under sole identification number 451 324 867 RCS Paris (the **Borrower**) is directly held by:

(i) the Majority Pledgor, holding twelve million one hundred twenty-eight thousand seven hundred seventy-seven (12,128,787) shares; and

(ii) the Minority Pledgor, holding one (1) share.

B. THE FACILITY

Pursuant to a facility agreement entered into on [●] 2021 between (i) the Borrower, as "Borrower", and (ii) the Beneficiary, as "Lender" (as it may, from time to time, be subsequently amended, the **Facility Agreement**), the Beneficiary grants, on the terms and conditions further set forth therein, a facility in an initial maximum principal amount of [●] euros (EUR [●]) (the **Facility**).

C. THE PLEDGE AGREEMENT

As an essential and determining condition to the conclusion of the Facility Agreement, it has been agreed in particular that, as security for the payment and repayment of all sums due and to be due by the Borrower, both in principal and in interests, default interests, indemnities, penalties, commissions, expenses and other incidentals to the Beneficiary in respect of the Facility (together, the **Secured Obligations**), each Pledgor shall grant a pledge over all the shares of the Borrower respectively held by it.

THIS HAVING BEEN STATED, IT HAS ACCORDINGLY BEEN AGREED THE FOLLOWING:

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Under this Agreement, capitalized terms shall have the meaning given to each of them in this Agreement or, if not specifically defined in this Agreement, the meaning given to each of them in the Facility Agreement.

Under this Agreement:

Agreement means this Agreement (including its Preamble and any subsequent amendments to this agreement).

Affiliate has the meaning assigned to “Affiliate” in article 1 of the Facility Agreement.

Beneficiary is defined in the list of the Parties to this Agreement.

Borrower is defined in paragraph A. of the Preamble.

Business Day has the meaning assigned to “Business Day” in article 1 of the Facility Agreement.

Facility is defined in paragraph B. of the Preamble.

Facility Agreement is defined in paragraph B. of the Preamble.

Finance Document has the meaning assigned to “Finance Document” in article 1 of the Facility Agreement.

Financial Indebtedness has the meaning assigned to “Financial Indebtedness” in article 1 of the Facility Agreement.

Interest Payment Date has the meaning assigned to “Interest Payment Date” in article 1 of the Facility Agreement.

Majority Pledgor is defined in the list of the Parties to this Agreement.

Minority Pledgor is defined in the list of the Parties to this Agreement.

Party means a party to this Agreement.

Pledges means, together, the pledges respectively granted by each Pledgor under Article 2 in relation to all Shares.

Pledgors means, together, the Majority Pledgor and the Minority Pledgor.

Secured Obligations is defined in paragraph C. of the Preamble.

Security has the meaning assigned to “Security” in article 1 of the Facility Agreement.

Share means any share issued by the Borrower (including any share issued after the Signature Date).

Signature Date means the date of signature of this Agreement, being [●] 2021.

Soulte has the meaning assigned to this term in Article 5.

Taxes has the meaning assigned to “Taxes” in article 1 of the Facility Agreement.

In this Agreement, any reference to Articles, paragraphs or the Preamble shall be deemed to be a reference to an article, a paragraph or the preamble of this Agreement.

Unless the context otherwise requires, any reference to a Party or any other person includes its successors in title, permitted assigns and permitted transferees.

In this Agreement, any defined term used in singular shall have the same meaning when used in plural mutatis mutandis, and vice versa.

The Parties agree that the headings attributed to the articles and paragraphs of this Agreement are for ease of reference only.

Unless the context otherwise requires and without prejudice to any provision of a Finance Document requiring a prior approval of a party to any amendment or limiting the possibility, scope or enforceability thereof, any reference to a Finance Document, another agreement, or any other deed is understood to include that document as it may be amended, restated, or supplemented.

ARTICLE 2. PLEDGES

(a) As security and guarantee for the payment and redemption of all the Secured Obligations, the Majority Pledgor, in its capacity as pledgor, grants a first ranking pledge free of any concurrent, for the benefit of the Beneficiary, over all the Shares it holds, namely, on the Signature Date, twelve million one hundred twenty-eight thousand seven hundred seventy-seven (12,128,787) Shares, in accordance with the provisions of articles 2355 (insofar as it refers to the provisions on pledges of movable property), 2333 *et seq.* of the French *Code civil* and L. 521-1 *et seq.* of the French *Code de commerce*.

(b) As security and guarantee for the payment and redemption of all the Secured Obligations, the Minority Pledgor, in its capacity as pledgor, grants a first ranking pledge free of any concurrent, for the benefit of the Beneficiary, over all the Shares it holds, namely, on the Signature Date, one (1) Share, in accordance with the provisions of articles 2355 (insofar as it refers to the provisions on pledges of movable property), 2333 *et seq.* of the French *Code civil* and L. 521-1 *et seq.* of the French *Code de commerce*.

(c) The Pledges shall not be deemed to be terminated and shall not be affected by any one-off and partial payments and redemptions made by the Borrower or any of its guarantors under the Secured Obligations

ARTICLE 3. PLEDGED ASSETS

(a) Each Pledge relates to the entire current and future value of the relevant Shares, including all dividends, premiums, assimilated and any other income attached to the relevant Shares.

(b) All the Shares held by any of the Pledgors and, insofar as permitted by law, the securities (excluding financial securities) that may replace or supplement, as the case may be, the relevant Shares, are and will be automatically included in the relevant Pledge.

(c) New securities (excluding financial securities) constituting the share capital of the Borrower held by any of the Pledgors resulting from an exchange, substitution, conversion, consolidation, increase in the Borrower's share capital, merger, split or partial transfer of assets shall, to the extent permitted by the law then applicable, be automatically and without novation included in the Pledge concerned under the same conditions as the Shares held by the said Pledgor on the Signature Date.

ARTICLE 4. RIGHTS OF THE PLEDGORS UNTIL ENFORCEMENT OF THE PLEDGES

The Parties agree that, as long as the enforcement of the relevant Pledge has not occurred and during the duration of this Agreement:

(i) the voting right attached to the Shares subject to such Pledge shall remain exercised by the relevant Pledgor in the general meeting of the Borrower (or under any other collective decision of the Pledgors in their capacity as shareholders); in this respect, each Pledgor undertakes, in the context of the general meetings of the Borrower (or, as the case may be, by written decision), not to vote for any resolution likely to have an adverse effect on the Pledges; and

(ii) subject to the provisions of the Facility Agreement, the proceeds arising from the Shares subject to the relevant Pledge will benefit and be paid directly to the relevant Pledgor.

ARTICLE 5. ENFORCEMENT OF THE PLEDGES

(a) In the event of non-payment when due of any amount due under the Secured Obligations and after expiration of any applicable grace periods, the Beneficiary may, after a formal notice delivered personally or sent to the Pledgors by registered letter with return receipt requested has remained without effect at the end of a period of two (2) calendar days, exercise all the rights, actions and privileges granted by law to the pledgee in respect of any of the Pledges, and in particular pursue the realisation of any of the Pledges in accordance with the legal and regulatory provisions in force.

(b) The Beneficiary may, upon simple written notice to the Pledgors, at the end of the period of two (2) calendar days after receipt by the Pledgors of the formal notice referred to in paragraph (a) above, become the owner of the Shares, pursuant to the last paragraph of article L. 521-3 of the French *Code*

de Commerce and article 2348 of the French *Code civil*, which the Pledgors already accept through this Agreement.

The transfer of ownership of the Shares will take place at the end of the period of two (2) calendar days following receipt by the Pledgors of the abovementioned notice (the **Transfer Date**).

The value of the abovementioned Shares on the Transfer Date will be determined by an expert (the **Expert**) chosen by the Beneficiary from among the three following entities and in the following priority order: (i) Ernst & Young (France), (ii) PriceWaterhouseCoopers (France) and (iii) Deloitte & Associés (France). In the event that it is impossible to appoint any of the abovementioned experts within five (5) calendar days following the abovementioned notice, in particular due to the existence of a conflict of interest between each of the above experts and a Pledgor and/or the Beneficiary, the latter shall be appointed by the President of the *Tribunal de commerce de Paris* seized by the most diligent Party.

The appointed Expert shall determine the value of the Shares at the Transfer Date with twenty (20) calendar days from the time of acceptance of its mission. The Parties may communicate to the Expert all precise and documented elements relating to the valuation of the Shares. For the purposes of the foregoing, the Expert will have to hear each of the Parties. The Expert must notify the Beneficiary and the Pledgors of its decision, which must be accompanied by all the supporting documents. The decision of the Expert appointed in accordance with the above paragraph relating to the value retained by the Expert, on the basis of valuation methods in conformity with the methods usually retained for this type of company carrying out similar activities, shall be binding on the Parties and shall not give rise to any dispute, except in the case of gross error. The Parties shall not be held responsible for the value retained by the Expert.

In the event that the value of the Shares assessed by the Expert exceeds the amount of the Secured Obligations, the Beneficiary will return to the relevant Pledgor a sum equal to the difference between the value of the relevant Shares and the amount of the Secured Obligations (the **Soulte**).

(c) Each Pledgor shall, each for its own account, once the Beneficiary has decided to enforce the Pledge granted by it in accordance with the provisions of this Article 5, provide all reasonable and necessary assistance to the Beneficiary in order to facilitate the sale or allocation in full ownership of the relevant Shares and the exercise by the Beneficiary of all rights and powers it holds under this Agreement and/or by virtue of the law.

(d) The Beneficiary shall in no case be responsible for the values retained for the enforcement of any Pledge

(e) The Beneficiary may exercise any of the rights referred to in this Article 5Article 5 without having to first exhaust any recourse it may otherwise have against the Pledgors, any personal guarantor, any guarantor or any other person, or having to first enforce any other security interest it may otherwise have.

(f) Any proceeds arising from the enforcement of a Pledge received by the Beneficiary shall, upon collection, reduce the Secured Obligations by the same amount.

ARTICLE 6. ORDER OF PAYMENT

The proceeds arising from the enforcement of the Pledges shall be applied to the payment and reimbursement of the Secured Obligations in accordance with the terms more fully set forth in the Facility Agreement.

ARTICLE 7. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Each Pledgor, each for its own account, represents and warrants to the Beneficiary as follows, it being understood that such representations and warranties are, unless otherwise indicated, made on the Signature Date and shall be deemed to be reiterated by each Pledgor in the circumstances then existing, on each Interest Payment Date, and until the full repayment of the Facility:

(i) it is duly incorporated and validly existing under the laws applicable to it;

(ii) it has full capacity to enjoy and exercise its rights and to carry on its business as it is currently conducted;

(iii) it has full capacity to enter into this Agreement and to perform the obligations resulting therefrom;

(iv) where required by law or its corporate documents, the entry into this Agreement and its execution have been duly and validly authorized by its competent corporate bodies;

(v) the entry into this Agreement and its execution do not require any authorization from any person or competent authority that has not been previously or concurrently obtained;

(vi) the signatory or signatories to this Agreement on behalf of such Pledgor are duly authorized for that purpose;

(vii) this Agreement constitutes valid contractual obligations of such Pledgor, enforceable against it pursuant to each of its terms subject to applicable legal provisions limiting creditors' rights generally and enforceable in accordance with each of their terms, subject to the applicable legal provisions on enforceable titles;

(viii) the entry into this Agreement and the performance of the obligations arising therefrom do not contravene any of its by-laws or any agreement or deed binding on the Pledgor or any law or regulation or judicial, administrative or arbitral decisions applicable to it, subject to legal provisions

limiting creditors' rights generally;

(ix) on the Signature Date, there is no event preventing or prohibiting the signature by it of this Agreement;

(x) on the Signature Date, there is no event preventing it from fulfilling any of its obligations under this Agreement;

(xi) on the Signature Date:

(x) the Majority Pledgor is not subject to any safeguard procedure (*procédure de sauvegarde*), judicial recovery procedure (*redressement judiciaire*), judicial liquidation procedure (*liquidation judiciaire*) or any other proceeding whatsoever mentioned in clause 16.6 of the Facility Agreement if it was applied *mutatis mutandis* to the Majority Pledgor, and/or, in any other jurisdiction than France, any other similar procedure,

(y) the Majority Pledgor has not entered into any amalgamation, demerger, merger or corporate reconstruction (including a voluntary liquidation and a voluntary dissolution), and

(z) there are no litigation, arbitration or administrative proceedings of or before any court, arbitral body or agency which has or have (to the best of its knowledge and belief) been started or threatened against the Majority Pledgor, with the exception as the case may be of claims and/or warnings and/or proceedings in the ordinary course of business of the Majority Pledgor and/or the operation thereof (including criminal proceedings in France and/or civil proceedings);

(xii) it has full title to the Shares which are subject to the Pledge granted by it and the total of the Shares held by the Pledgors represents one hundred percent (100%) of the Borrower's share capital;

(xiii) on the Signature Date:

(x) the Majority Pledgor holds twelve million one hundred twenty-eight thousand seven hundred seventy-seven (12,128,787) shares, and

(y) the Minority Pledgor holds one (1) share;

(xiv) the Share(s) are not subject, and will not be subject, to any pledge, privilege, assignment, security interest or any other right or commitment whatsoever in favor of any third party (other than the Pledge granted by it), nor are they the subject of any dispute or claim of any kind whatsoever and have not been the subject of any seizure, escrow or other unavailability procedure and their transfer is not limited by any legal, contractual, statutory or judicial restriction which could affect the rights of the Beneficiary under the relevant Pledge;

(xv) there are no shareholders agreements, trust agreements or covenants valid, binding and enforceable on the relevant Pledgor that would prevent, limit or delay the execution or performance of this Agreement and the relevant Pledge;

(xvi) the Borrower has validly agreed to each Pledge and the Beneficiary has been validly approved as new shareholders of the Borrower in the event of enforcement of any of the Pledges, in accordance with the legal provisions and the Borrower's by-laws, as recorded in the minutes of the decisions of the Borrower's competent corporate body, a copy of which was given to the Agent prior to the signing of this Agreement;

(xvii) it has full knowledge of the provisions of the Finance Documents and has received from the other Parties such information as it deemed necessary in this respect prior to its entering into this Agreement;

(xviii) the Majority Pledgor does not have any business activity other than its direct holding of Shares and, as the case may be, the granting of intercompany loans or advances to the Borrower;

(xix) the Majority Pledgor has not subscribed, and will not subscribe, any Financial Indebtedness other than:

(x) loans and advances granted by its Affiliates in the ordinary course of trading on arm's length terms, and

(y) short term Financial Indebtedness to service suppliers in the in the ordinary course of trading on arm's length terms,

without the prior written consent of the Beneficiary;

(xx) the Majority Pledgor has not created or permitted to subsist any Security over its assets other than the relevant Pledge without the prior written consent of the Beneficiary;

(xxi) all Taxes due by the Majority Pledgor have been, and will be, duly declared by it and have been paid within the prescribed time-limits set by the relevant authorities in accordance with the applicable accounting and tax rules, subject to contestation in good faith by applicable proceedings and adequate accounting reserves as the case may be.

ARTICLE 8. UNDERTAKINGS

As from the Signature Date and, unless otherwise expressly agreed, for the entire duration of this Agreement, each Pledgor, each for its own account, irrevocably and unconditionally undertakes:

(i) not to enter into any agreement (x) the terms of which would contradict the provisions of this Agreement or any other Finance Documents or (y) the execution of which would result in a default by it or the Borrower under, as the case may be, this Agreement or the other Finance Documents;

in particular, not to assign or otherwise transfer (including by way of contribution, merger or universal transmission of assets), or grant any rights whatsoever (including any pledge) on the Shares it holds, or on any future property and rights, without receiving the Beneficiary's consent in advance and except for Securities in the regular course of business, including Securities for suppliers, leasing liens, Securities for providers of services and/or equipment/goods and in respect thereof;

(ii) as soon as practicable upon request of the Beneficiary, and at their own expense, to execute and deliver any document relating to the relevant Pledge in order to (x) create, perfect, maintain and preserve such Pledge in favor of the Beneficiary, in a manner that it will be effective vis-a-vis third parties, including creditors (existing or future), and that it will prevail over such third parties' rights in connection with the Shares that are pledged under the relevant Pledge, and (y) facilitate the enforcement of such Pledge; in particular and without prejudice to the provisions of paragraphs (b) and (c) of Article 3, to carry out, as soon as practicable upon request of the Beneficiary, any formality for the purpose of confirming that the relevant Shares are covered by the Pledge;

(iii) to do whatever is reasonably necessary to defend the rights of the Beneficiary on the Shares against all actions and claims of third parties;

(iv) not to take any action that would prevent or delay the enforcement of the in the event that the corporate form of the Borrower is modified, to enter into a pledge agreement with the Beneficiary drafted in the same terms *mutatis mutandis* as this Agreement, under the terms of which the relevant Pledgor shall pledge, as the case may be, all the shares, or the securities account in which are registered all the shares and/or financial securities, making up the Borrower's share capital;

(v) to promptly deliver to the Beneficiary a copy of any minutes of the decisions of the general meeting of the Borrower and of any convening notice of a meeting for this purpose;

(vi) to promptly deliver to the Beneficiary any material information relating to the Borrower and/or its activity of which the relevant Pledgor may become aware in its capacity as shareholder of the Borrower;

(vii) after becoming aware of the occurrence of such an event, to immediately inform the Beneficiary in case a representation or warranty made or given by the Pledgor becomes inaccurate (including any representation or warranty made on the Signature Date if it was repeated after that date);

(viii) (as for the Majority Pledgor) not to take any action, or decision, the consequence of which could be, and not enter into, any amalgamation, demerger, merger or corporate reconstruction (including a voluntary liquidation and a voluntary dissolution);

(ix) not to amend the Borrower's bylaws or any agreement to which the relevant Pledgor is a party, in such a manner that would place any restrictions whatsoever on the Pledges, the transferability of the Shares, their disposal and/or the validity and efficiency of the Pledges.

ARTICLE 9. MISCELLANEOUS PROVISIONS

(a) Nothing in this Agreement shall result in a Pledgor competing with the Beneficiary prior to the date on which all amounts due and owing by the Borrower to the Beneficiary under the Secured Obligations shall have been paid in full and repaid to the Grantee.

(b) As long as the Secured Obligations are not fully and definitely paid and repaid to the Beneficiary, each Pledgor Pledgor hereby waives any recourse claim that it may have against the Borrower as a result of the enforcement of the relevant Pledge.

(c) To the extent that one of the provisions of this Agreement contradicts any of the terms and conditions of any document, act or decision relating to the Shares, the provisions of this Agreement shall prevail.

(d) The rights and remedies of a Beneficiary provided pursuant to this Agreement or any other document issued in execution of or in connection with this Agreement, as well as the rights arising for them from the law, shall be cumulative and they shall be exercised at any time.

(e) No failure to exercise, nor any delay in exercising by a Beneficiary, any right or remedy under this Agreement shall operate as a waiver thereof, nor shall any single or partial exercise of any right or remedy prevent any further or other exercise thereof or the exercise of any other right or remedy.

(f) If any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable, this shall not affect the legality, validity or enforceability of the remaining provisions of this Agreement, and the Parties shall promptly meet in order to remedy to such illegality, invalidity or unenforceability.

(g) Each Pledgor acknowledges that the enforceability and/or registration formalities related to certain security interests or guarantees granted to secure whole or part of the Facility may not be carried out and that shall neither exonerate it from performing its obligations under this Agreement and the relevant Pledge nor it shall affect the relevant Pledge in any manner whatsoever.

(h) Each of the Pledges is in addition to any other security interest or guarantee securing the Facility which the Beneficiary has or may have. The Beneficiary may exercise its right under any of the Pledges without having to prior exhaust any of the right they hold against the Borrower, any of the Pledgors, any guarantor, any other guarantor or any other person, or having to first enforce any other security interest or guarantee benefiting to the Beneficiary.

(i) This Agreement and the Pledges are irrevocable and shall apply notwithstanding any renewal or extension of the Facility, notwithstanding any novation or other modification of obligations under the Finance Documents, and notwithstanding any change in the financial or legal structure of the Borrower, any of the Pledgors and/or the Beneficiary.

(j) For the purposes of this Agreement and without prejudice to any other arrangements otherwise agreed between the concerned parties pursuant to the terms and conditions of each of the other Finance Documents, the Parties to this Agreement irrevocably waive the benefit of the provisions of article 1195 of the French *Code civil*.

(k) The Parties represent having freely negotiated all the terms and conditions of this Agreement, which constitute accordingly a *contrat de gré à gré* within the meaning of the provisions of article 1110 of the French *Code civil*, and which have been negotiated in good faith within the meaning of the provisions of article 1104 of the French *Code civil*.

(l) Each Pledgor acknowledges that, prior to the execution of this agreement, the other Parties provided it with all information being, from its perspective, of decisive importance for its consent to enter into this Agreement within the meaning of the provisions of article 1112-1 of the French C*ode civil* and accordingly acknowledges entering into this Agreement knowingly.

(m) The Beneficiary, notwithstanding the corporate form of the Borrower, expressly waives, in respect of its claims against the Borrower arising from the Finance Documents any and all action or recourse against the Pledgors, in their capacity as shareholders of the Borrower, other than (i) any personal action or recourse against a Pledgor under or in relation to the Finance Documents in the event of fraud or gross negligence by such Pledgor and (ii) any contractual action or recourse against a Pledgor in respect of undertakings directly made by such Pledgor under any Finance Document to which it is a party (including for the purposes of enforcing the Securities which it has granted under the terms of the relevant Finance Documents).

ARTICLE 10. TRANSFER

(a) In the event of assignment, sale, transfer or otherwise of all or part of the rights and/or the rights and obligations of the Beneficiary which are secured by the Pledges, or in the event of subrogation of any person in these rights, the transferee(s) or person(s) so subrogated shall have the rights under this Agreement which remain attached to the rights and obligations under the Facility Agreement, and any reference in this Agreement to the Beneficiary shall include such beneficiary(ies) or such transferee(s) or person(s) so subrogated, and each of them shall accordingly be deemed the Beneficiary.

In particular, each Pledgor expressly acknowledges that the Beneficiary may grant, for the benefit of one or more of its creditors (and/or their representative), a pledge over its claims representing the Secured Obligations (a **Receivable Pledge**). In such case, each Pledge constituting an accessory to such receivables, such Pledge shall follow such receivables in the event of enforcement of such Pledge of Receivables.

(b) In all cases (including in the event of extension, tacit renewal or any extension of the Facility Agreement beyond the Final Maturity Date which may be considered as a renewal or tacit renewal

within the meaning of articles 1214 and 1215 of the French *Code civil*), each Pledge is, as far as necessary, expressly reserved in accordance with the provisions of Articles 1334 et seq of the French *Code civil*, and shall retain and preserve its full and complete effect in this context (including in the context of and following any transaction referred to in paragraph (a) above), to which each Pledgor expressly agrees in advance so that each Pledge granted under the terms of this Agreement shall remain as security, as far as it is relevant, under the same conditions as those initially provided under the terms of this Agreement, for the Secured Obligations.

(c) The Pledgors may not assign or otherwise transfer their rights and/or obligations under this Agreement.

ARTICLE 11. FORMALITIES

(a) The Beneficiary shall carry out, or shall give a power of attorney to carry out, all formalities relating to the enforceability of the Pledges pursuant to the provisions of decree N° 2006-1804 of 23 December 2006 taken for the application of article 2338 of the French *Code civil*.

(b) Where applicable, all other formalities, in particular registration or publication, of the Pledges shall also be carried out by the Beneficiary.

(c) Where applicable, the Beneficiary shall take all necessary steps to renew the registration of the Pledges within the time limits (5 years) provided for by article 7 of decree N° 2006-1804 of 23 December 2006.

ARTICLE 12. FEES

All costs incurred by the Beneficiary in relation to (i) the formalities referred to in Article 11, (ii) the preservation or enforcement of the rights of the Beneficiary under the Pledges and (iii) the release of the Pledges shall be borne by the Pledgors.

ARTICLE 13. NOTICES

13.1 Form of notices

Subject to any notice that shall be delivered in a specific form pursuant to applicable law, Subject to any notice that shall be delivered in a specific form pursuant to applicable law, any notice, request or communication that shall be made performance of this Agreement between the Parties, shall be made in writing and, unless otherwise provided under this Agreement, sent by registered letter with notice of receipt, by personal delivery or by email; these notices shall be effective and take effect (i) if made by registered letter, return receipt requested, on the date of the first presentation of the

registered letter, (ii) if made by personal delivery, on the date mentioned on the receipt signed by a person authorized to receive it or (iii), if made by email, on the date of receipt of the electronic acknowledgment of receipt.

13.2 Addresses

Any notice, request or communication to be made and/or any document to be delivered by a Party to another Party in performance of this Agreement shall be made and delivered to the following address:

(i) if to the Majority Pledgor:

L.HOTEL HOLDING
4 rue de Ventadour
75001 Paris
France

Attention: Mr. Ron Greenbaum / Mr. Denis Maupetit / Mr. Philippe Macaigne
E-mail address: roni@epicgroup.biz / dmaupetit@properteam.fr / pmacaigne@properteam.fr

(ii) if to the Minority Pledgor:

L.HOTEL HOLDING B.V.
Strawinskylaan 1263
1077XX Amsterdam
The Netherlands

Attention: Mr. Aharon Rabinovitz
E-mail address: arabinovitz@abilitiestrust.com

(iii) if to the Beneficiary:

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP
46 Rothschild Boulevard
Tel-Aviv
Israel

Attention: Mr. Meir Elhakam
E-mail address: Meire@ALROV.CO.IL

(iv) to any other address notified by such Party to the other Parties at least five (5) Business Days in advance.

ARTICLE 14. DURATION – RELEASE

(a) This Agreement shall enter into force on the Signature Date.

(b) This Agreement shall remain in force until the later of:

(i) the date on which all the Secured Obligations have been definitively and irrevocably paid and repaid to the Beneficiary, and

(ii) in the event of an allocation referred to in paragraph (b) of Article 5 resulting in the payment of a Soulte, the date of repayment of that Soulte,

and so permanently (notwithstanding any payment or waiver of a partial claim under the Secured Obligations and notwithstanding any waiver by the Beneficiary of its rights under any of the Pledges arising under this Agreement).

(c) As of the date on which all of the Secured Obligations have been redeemed and paid in full to the Beneficiary, and so permanently, the Beneficiary undertakes to release any Pledge as soon as practicable upon request of the relevant Pledgor and to carry out, at the expense of such Pledgor, the formalities necessary to permit such release.

ARTICLE 15. *CADUCITE*

(a) Each Party waives the provisions of article 1186 paragraph 2 of the French *Code civil* for the purpose of claiming that this Agreement has lapsed.

(b) The Parties agree that, if on a given date, this Agreement has lapsed, in particular, under article 1186 of the French *Code civil*, this will apply only for the future and will not have any retroactive effect.

(c) The Parties expressly acknowledge that, in such a case, this Article 15 as well as all other provisions of this Agreement which, by nature, are meant to subsist at the end of this Agreement for any reason whatsoever will continue to be valid.

(d) The Parties expressly acknowledge that if, at any time, the Facility Agreement lapses, in particular, under the provisions of articles 1186 and 1187 of the French *Code civil*, this Agreement and the Pledges, even in the case where there are deemed to be inseparable from the Facility Agreement, will not be affected by said lapsing and will continue to be effective as long as the Borrower has not repaid and/or paid to the Beneficiary all sums due under the Finance Documents in accordance with the provisions of the Facility Agreement.

ARTICLE 16. MODIFICATION

Any amendment or modification of this Agreement or a waiver of a provision of this Agreement shall be made in writing.

ARTICLE 17. GOVERNING LAW – JURISDICTION

17.1 Governing law

This Agreement shall be governed by French law.

17.2 Jurisdiction

Any dispute relating to the validity, interpretation or performance of this Agreement shall be brought before the *Tribunal de commerce de Paris*.

Signed on the issuance date of the electronic certificate generated by DocuSign, a *société par actions simplifiée* incorporated under French law, having its registered office at Issy-les-Moulineaux (92130), 9-15, rue Maurice Mallet, registered with the Registry of Commerce and Companies under identification number 812 611 150 RCS Nanterre (the **Provider**).

It is specified that this Agreement is an electronic deed which enables a reliable identification of each author of an electronic signature generated by the Provider, in accordance with articles 1366 and 1367 of the French *Code civil*.

The Parties have agreed to sign this Agreement using an electronic signature within the meaning of articles 1367 et seq. of the French *Code civil* provided by DocuSign and represent consequently that the electronic form of this Agreement constitutes the original copy and is binding on them.

The Parties represent that the electronic form of this Agreement constitutes a documentary evidence within the meaning of article 1367 of the French *Code civil* and has the same probative value than a hard copy agreement in accordance with article 1366 of the French Code civil and shall be enforceable against them.

Each Party acknowledges that the electronic signature device provided by the Provider is sufficiently reliable to allow the identification its signatory and to guarantee the link between its signature and this Agreement.

Consequently, the Parties undertake not to challenge the admissibility, enforceability or probative value of this Agreement executed as an electronic deed.

_____ **L.HOTEL.HOLDING** By: [●], duly empowered for the purpose hereof
_____ **L.HOTEL HOLDING B.V.** By: [●], duly empowered for the purpose hereof

_____

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP

By: [●], duly empowered for the purpose hereof

ARCHERS

ASSOCIATION D'AVOCATS À RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE INDIVIDUELLE
AVOCATS AU BARREAU DE PARIS

ALROV PROPERTIES AND LODGINGS LTD
46 Rothschild Boulevard
Tel Aviv 66883
Israel

Paris, 4 November 2021

Dear Sirs,

Bond issue to be made in Israel by Alrov Properties and Lodgings LTD – French Legal Opinions

We refer to the two draft legal opinions attached to this letter (Schedules 1 and 2) and which relate to the Finance Documents (as defined in these draft legal opinions and which drafts are also attached hereto (Schedules 3 to 5).

We confirm that we will sign, and deliver to you and Financing Hotel Lutetia – Limited Partnership, these legal opinions as soon as the Finance Documents will have been entered into, subject to the following:

(i) subject to the filing of remaining blanks in the attached draft Finance Documents, the executed Finance Documents remain the same than the draft Finance Documents attached hereto;

(ii) matters of French law dealt, or subject to assumptions or qualifications, in the attached draft legal opinions are not modified by the French legislator, or modified by new case law, between the date hereof and the date of execution of the Finance Documents; it being specified (x) that in such a case, any concerned attached draft legal opinion would be amended in respect of that modification, and if necessary, only and (y) we are not aware at the date hereof of any contemplated change of French law which could lead to such an amendment;

(iii) (iii) we are not informed after the date hereof that an assumption made in an attached draft legal opinion has become inaccurate between that date and the date of execution of the Finance Documents;

(iv) (iv) if relevant, the corporate decisions relating to L.Hôtel and L.Hôtel.Holding and which may reveal necessary for the purpose of the delivery of the signed capacity legal opinion are delivered to us in due time and satisfactory manner for that purpose; and

28 RUE DUMONT D'URVILLE
75116 PARIS
WWW.ARCHERS.FR

TÉL.+33 (0)1 45 02 07 07
FAX +33 (0)1 45 02 07 08
PALAIS P0436

(v) technical information (dates, amounts, date of execution, etc.) which can be known only at the time of execution of the Finance Documents and which are missing in the attached draft legal opinions are actually delivered to us for the purpose of the signature of the legal opinions.

We agree that this letter can be published by you for the purpose of the bond issue mentioned above.

Yours faithfully,

Paul-Henri DE CABISSOLE
Avocat à la Cour

Schedule 1: Draft Capacity Opinion

ALROV PROPERTIES AND LODGINGS LTD
46 Rothschild Boulevard
Tel Aviv 66883
Israel

(**Alrov**)

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP
46 Rothschild Boulevard
Tel Aviv 66883
Israel

(the **Partnership**, or, together with Alrov, the **Original Addressees**)

Paris, [●] 2021

Re.: [●] euros facility extended by the Partnership to L.Hôtel

Dear Sirs,

1. PREAMBLE

We have acted as French legal advisors to:

(a) L.Hôtel, a *société en nom collectif* incorporated under the laws of France, having its registered office at Paris (75006), 43 boulevard Raspail, France, registered under sole identification number 451 324 867 RCS Paris (**L.Hotel SNC**), and

(b) L.Hôtel.Holding, a *société par actions simplifiée* incorporated under the laws of France, having its registered office located in Paris (75001), 4 rue de Ventadour, France, registered under sole identification number 521 860 882 RCS Paris (**L.Hotel SAS**),

in connection with the execution of the Finance Documents (as defined below).

L.Hotel SNC and L.Hotel SAS are hereafter referred to as the **Companies** or, individually a **Company**.

2. REVIEWED DOCUMENTS

In addition to the various aspects of French law which we considered relevant to consider in order to issue this legal opinion, we have for the same purpose examined, in the form of originals, certified true copies, photocopies or electronic copies and to the exclusion of any other document, the documents listed in paragraphs (a) of Schedule 1 (the **Finance Documents**) and the documents listed in paragraph (b) of Schedule 1 (the **Corporate Documents**, or, together with the Finance Documents, the **Documents**).

Concerning the Finance Documents and the Companies, we did not consider and will not issue in this legal opinion any opinion relating to any contractual obligation (or the effect of any contractual obligation on Companies obligations under the Finance Documents) under which the Companies may be bound and that would stem from other documents than the Documents, or relating to any contract or any other contractual or legal document distinct from the Finance Documents, that would solely be referred to in the Finance Documents or any schedule attached to them.

3. FRENCH LAW

This legal opinion (and any rights or liability deriving from the rendering thereof) shall be governed by, and construed in accordance with, French law. In this legal opinion, references to French law or to the laws of the Republic of France, and the words « law », « rule », « legislation » and « regulation» and all similar terms, without any other specifications, are to be read as references to the laws and regulations and other legal norms of the Republic of France or, as the case may be, of the relevant foreign country, in full force and effect five (5) days before the date hereof (hereafter the **Reference Date**), as interpreted by the French jurisdictions in their decisions published at the date hereof in a prime legal publication on the date hereof. Words appearing herein in the French language have the meaning ascribed to them under French law and shall prevail over their translation into English set out herein. No opinion is expressed or implied as to the laws of any other territory. We have made no independent investigation of factual matters.

4. SCOPE OF INQUIRY

We are issuing this legal opinion solely on the foregoing basis and upon matters of French law and regulations mentioned in Section 6 below (subject to assumptions made under provisions of Section 5 below and the qualifications set forth in Section 7 below, hereafter referred to as the **Assumptions** and the **Qualifications**), it being specified that such opinion shall not be considered as issued in connection with any other matter relating to the Companies, the Finance Documents or the transaction in the context of which the Finance Documents are entered into or shall be performed (the **Transaction**). In particular (it being specified that the following specifications shall not impair the general scope of the above):

(a) **Restricted legal opinion**: this legal opinion is the expression of our formal and concise

opinion in connection with certain specific matters under French law and shall not be considered as a consultation or an opinion in connection with the Transaction, or as an exhaustive description of all legal material aspects of the laws of the Republic of France or the legal rules applicable in respect of the Transaction;

(b) **Exclusion of foreign regulations**: this legal opinion shall not encompass any effect of any law or regulation in force in any other country than France;

(c) **Restricted searches**: we did not check:

(1) the relevance or accuracy of factual issues (or foreign regulation issues) addressed in the Documents, neither the accuracy or the appropriateness of any intention or opinion expressed under the Documents.

(2) that all relevant facts are contemplated in the Documents, neither than the Documents contain all provisions that the Addressees (as defined in Section 8 below) may want to benefit from (except from the provisions the lack of which would render inaccurate the opinion expressed under Section 6 below, taking into consideration the Assumptions and the Qualifications);

(3) the tax treatment, motivations or consequences whatsoever of the Transaction;

(4) the suitability or appropriateness of any payment application order provided for under the Finance Documents;

(5) the accuracy or appropriateness of the data, computations, ratios, rates or formulas of an accounting, financial, prudential, economical, mathematical, statistical or technical kind as set forth under the Finance Documents or the relevance of the underlying assumptions;

(6) any accounting value or else provided for under any of the Finance Documents;

(7) the treatment of the Transaction regarding any capitalization rule or other applicable prudential rule.

(d) **No update obligations**: we will have no obligation to inform the Addressees or any other person whatsoever, including any legal amendment that could be implemented after the Reference Date (or any other circumstance whatsoever, including any change in legal standing of one of the Companies, that we would be made aware of as from the date hereof) and that could impair this legal opinion;

(e) **Counsel/client relationship**: the delivery of this legal opinion to the Addressees (other than the Original Addresses) be construed as evidencing a counsel-client relationship between Archers A.A.R.P.I. and the Addressees (other than the Original Addresses).

5. ASSUMPTIONS

For the purpose of this legal opinion, we have made the following assumptions, with your prior consent and without any independent verification or search:

(a) **Legal capacity**: each party to the Finance Documents (other than the Companies) is validly existing, is duly incorporated or registered, under the relevant governing laws, and, according to said relevant governing laws, by-laws and any other constitutive document, have all requisite powers and legal capacity in order to execute the Finance Documents it is a party to and to perform the resulting obligations under the Finance Documents, and to exercise its rights under the Finance Documents;

(b) **Authorizations**: all requisite corporate authorizations, for all parties to the Finance Documents (other than the Companies), all regulatory, governmental, administrative authorizations or approvals, or any third party approvals, in order to enable each party, under applicable relevant governing laws, by-laws and any other constitutive document, to execute the Finance Documents it is a party to, to perform the resulting obligations under the Finance Documents, and to exercise its rights under the Finance Documents have been validly and unconditionally obtained and remain in full force and effect, (or, in the event where formalities or specific steps are to be taken, they have been duly performed);

(c) **No restriction**: there are no dealings that may impair this legal opinion and that we were made aware of in writing, applying to any party to the Finance Documents under any contractual agreement to which any of the Companies is a party (other than the Finance Documents), or any issued or pending decision, or any individual administrative decision issued towards this party;

(d) **Signature**:

(1) **Empowered signatories**: Finance Documents have been duly executed and provided in the name and on behalf of each party to these documents (other than the Companies) by a duly empowered physical person, according to all applicable laws, by-laws or other constitutive documents of such party (except for any duly empowered person acting as signatory in the name and on behalf of a Company under French law and its by-laws);

(2) **Consent**: the Finance Documents have been knowingly and freely executed and provided;

(3) **Genuine signatures**: each signature applied on the Finance Documents have is genuine;

(4) **Electronic signatures**: each electronic signature applied on the Share Pledge Agreement (as defined in Schedule 1) (i) allows, in accordance with the provisions

of article 1367 of the French Code civil, a reliable identification of the considered signatory and (ii) has been performed by the person designated as acting in the name and for the account of the considered Company under the Share Pledge Agreement;

(5) **Delivery**: each party to a Finance Document has been provided with an original or an enforceable copy of that Finance Document, signed in the name and on behalf of the relevant party;

(e) **Identity of the signatory**: the signatory or signatories of each Finance Document on behalf of that Finance Document is/are the person(s) mentioned in that Finance Document;

(f) **Accuracy of the Corporate Documents:** the information contained in each Corporate Document was accurate and complete on the date such Corporate Document was issued and remained accurate and complete on the execution date of the Finance Documents within applicable circumstances on said date and remains accurate and complete on the date hereof;

(g) **Corporate representatives:** each person acting as a corporate representative of a Company acts in compliance with applicable law except from the provisions the lack of which would render inaccurate the opinion expressed under Section 6 below, taking into consideration the Assumptions and the Qualifications;

(h) **Genuineness of the original**: each Document reviewed by us under the form of copies, fax copies or electronic copies is complete and conform to the relevant original, and each original, copies, fax copies or electronic copies of the Documents, as submitted to us for the purposes of this legal opinion, is complete;

(i) **Validity**: each Finance Document creates, legal, valid and binding obligations that are enforceable towards each party thereto according to the terms and conditions of this Finance Document; and if any of such obligations whatsoever shall be performed outside French territory, such performance shall not contravene or violate any law or public order or international public order applicable on the relevant territory or in France;

(j) **No violation**: no aspect of the Finance Documents are in breach to any law or regulation of any jurisdiction;

(k) **Ownership of the shares of L.Hotel SNC**: L.Hotel SAS has full ownership of the shares of L.Hotel SNC which shall be pledged by it pursuant to the Share Pledge Agreement;

(l) **No other relevant agreements**: there is no other agreement or undertaking whether express or implied, oral or written, of any kind or concerning any purpose, in effect between the parties that could change or amend the terms and conditions of the Finance Documents or impair the parties' respective rights and obligations under the Finance Documents so as to affect the statements set out in Section 6 below;

(m) **Employees' representatives consultation**: any decision or consultation of employees' representatives that may be required by law, regulations, collective labor agreement (*convention collective*) or work agreement (*accord d'entreprise*) applicable to L.Hotel SNC as the case may be, as well as any procedure in that respect, have been validly taken and/or carried out for the purpose of the execution of the Finance Documents; it being specified that we were and are not in charge of any such matter;

(n) **Conditions for signing**: to the extent these provisions are applicable to a Finance Document, each of the parties under this Finance Documents is in compliance with its precontractual information duty as provided for under the provisions of article 1112-1 of the French *Code civil*;

(o) **No disproportion**: the nature and value of the pledge granted L.Hotel SAS pursuant to the Share Pledge Agreement are not disproportionate at the date of execution of that Finance Document to the obligations secured by such security interest:

(p) **Corporate Interest (*intérêt social*)**: each Finance Documents constitutes a transaction entered into on terms that are not contrary to the corporate interest (*intérêt social*) of the Company which is party to that Finance Documents and was entered into in good faith and under normal market conditions;

(q) **Representations and warranties**: except from the representations and warranties relating to issues specifically addressed under Section 6 below, the representations and warranties made by the Companies in the Finance Documents are accurate regarding factual aspects at the date hereof;

(r) **Representatives of L.Hotel SNC and L.Hotel SAS**: Mr Ron Jacoov Greenbaum has not renounced to, or been revoked from, his mandate (*mandat*) of president of L.Hotel SAS and Mr Denis Maupetit has not renounced to, or been revoked from, his mandate (*mandat*) of *directeur général* of L.Hotel SAS, itself the manager (*gérant*) of L. Hotel SNC; L.Hotel SAS has not renounced to, or been revoked from, its mandate (*mandat*) of manager (*gérant*) of L.Hotel SNC; Mr Ron Jacoov Greenbaum and Mr Denis Maupetit are not subject to any legal protection (*mesure de sauvegarde de justice*), curatorship (*curatelle*), guardianship (*tutelle*), or any similar measure outside France, that would prevent them from validly acting on behalf of L.Hotel SNC and/or L.Hotel SAS respectively.

(s) **Insolvency proceedings**: no steps taken pursuant to any insolvency and/or pre-insolvency proceedings (whatever the relevant jurisdiction) (including but not limited to any *procédure de sauvegarde* (safeguard proceeding), *redressement judiciaire* (receivership proceeding) or *liquidation judiciaire* (judicial liquidation proceeding)), to appoint an *administrateur judiciaire* (insolvency administrator) or liquidator over any of such company were recorded with the relevant courts as of the date hereof, no *cessation d'activité* (termination of operations) or voluntary *dissolution* (winding-up) of the Companies was recorded as of the date hereof, and more generally each of the Companies is not insolvent

as defined under the laws of the Republic of France.

6. OPINION

Based on the Documents, subject to what is provided under the Assumptions and Qualifications and subject to any relevant piece of information not mentioned under the Documents and which have not been provided to us, we express the following statement of opinion:

6.1. L.Hotel SNC

(a) L.Hotel SNC validly exists as a *société en nom collectif* and is registered with the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of its registered office.

(b) L.Hotel SNC has the legal capacity to enter into the Facility Agreement; the execution by L.Hotel SNC of the Facility Agreement does not require any particular authorisation other than those covered by the L.Hotel SNC Corporate Decisions (as defined in Schedule 1) and does not contravene any provision of its by-laws or any law or regulation applicable to it.

(c) [*Mr Ron Jacoov Greenbaum / Mr Denis Maupetit*] has the necessary powers to sign, in the name of and on behalf of the L.Hotel SNC, the Facility Agreement; the signature of the Facility Agreement by [*Mr Ron Jacoov Greenbaum / Mr Denis Maupetit*], in the name of and on behalf of L.Hotel SNC, is opposable (*opposable*) to L.Hotel SNC.

(d) The L.Hotel SNC Non-Insolvency Certificate (as defined in Schedule 1) states that, as of [●] 2021 and subject to the reservations specified therein, there is no mention in the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of Paris of a judgment opening a rehabilitation or liquidation proceedings (*redressement* or *liquidation judiciaires*), or a safeguard (*sauvegarde*), relating to L.Hotel SNC.

6.2. L.Hotel SAS

(a) L.Hotel SAS validly exists as a *société par actions simplifiée* and is registered with the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of its registered office.

(b) L.Hotel SAS has the legal capacity to enter into the Facility Agreement; the execution by L.Hotel SAS of the Facility Agreement does not require any particular authorisation other than those covered by the L.Hotel SAS Corporate Decisions (as defined in Schedule 1) and does not contravene any provision of its by-laws or any law or regulation applicable to it.

(c) [*Mr Ron Jacoov Greenbaum / Mr Denis Maupetit*] has the necessary powers to sign, in the name of and on behalf of the L.Hotel SAS, the Facility Agreement; the signature of the Facility Agreement by [*Mr Ron Jacoov Greenbaum / Mr Denis Maupetit*], in the name of and on behalf of L.Hotel SAS, is opposable (*opposable*) to L.Hotel SAS.

(d) The L.Hotel SAS Non-Insolvency Certificate (as defined in Schedule 1) states that, as of [●] 2021 and subject to the reservations specified therein, there is no mention in the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of Paris of a judgment opening a rehabilitation or liquidation proceedings (*redressement* or *liquidation judiciaires*), or a safeguard (*sauvegarde*), relating to L.Hotel SAS.

6.3. Corporate Interest of L.Hotel SNC and L.Hotel SAS

We have understood that it was asked that both L.Hotel SNC and L.Hotel SAS:

- grant upstream guarantees to secure the debt of Alrov in respect of the Bond Issue (as defined below), and/or

- make some specific representations in their own respect to the benefit of the Trustee (as defined below) directly in the framework of that Bond Issuer.

Granting security interests or making some representations to the benefit of an unrelated party with which no agreements is entered into may be in breach of the corporate interest (*intérêt social*) of L.Hotel SNC and L.Hotel SAS as the case may be. The principle here is that a company (and its management and, at some point, shareholders) shall act in its best corporate interest (and by taking into consideration social and environmental matters if applicable), and not only – for instance – in the best interest of its shareholders or management. Should the corporate interest not be satisfied, its management and/or its shareholders may be held liable for any prejudice incurred as a result of such decision. Moreover, acts passed out of the corporate interest of a French company may, in some cases (i.e. not always), be voidable.

In the present case, it could be argued that the above mentioned upstream guarantees or representations were to be made in the framework of the Bond Issue the proceeds of which shall be used to finance L.Hotel SNC pursuant to the Facility Agreement. However and even though this must be the case and could help to consider that L.Hotel SNC or L.Hotel SAS could make such representations or grant such security interests as the case may be, we think that the corporate interest matter remains too much sensitive to do so (in particular here where L.Hotel SNC has employees).

Consequently, <u>we are of the opinion</u> that:

- the security interest granted by L.Hotel SAS (over the shares of L.Hotel SNC) shall be granted for the sole benefit of the Partnership in order to secure the facility granted pursuant to the Facility Agreement, with the exclusion of any other beneficiary,

- the representations mentioned above shall be made by L.Hotel SNC to the benefit of the Partnership in the Facility Agreement, and by L.Hotel SAS in the Share Pledge Agreement, with the exclusion of any other person.

For the same reasons than the ones mentioned above and relating the corporate interest, we are of the opinion that the Facility Agreement shall not contain any "cross default provision" with a debt not subscribed by L.Hotel SNC (including the Bond Issue).

7. QUALIFICATIONS

Opinions stated in Section 6 above are subject to the following qualifications:

(a) **Insolvency proceedings**: this legal opinion is issued subject to the provisions of the pre-insolvency and insolvency laws or any other law that may affect creditors' rights, among others the provisions of Chapter VI (*Livre VI*) of the French *Code de commerce* relating to pre-insolvency and insolvency (or any foreign equivalent regulation) and other laws and regulations relating to creditors payment orders.

(b) **Trade and Commerce Register** (*Registre du commerce et des sociétés*): Under the provisions of article R. 621-8 of the French *Code de commerce*, the allowed time period for the registration in the trade register of a safeguards (*sauvegarde*), a rehabilitation (*redressement judiciaire*) or a liquidation proceedings (*liquidation judiciaire*) opening judgment amounts to fifteen calendar days as from that opening judgment, it being specified that in practice, such time period is not always complied with.

In addition, the searches in the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court), which led to obtain the L.Hotel SNC K-Bis Extract, the L.Hotel SAS K-Bis Extract, the L.Hotel SNC Non-Insolvency Certificate and L.Hotel SAS Non-Insolvency Certificate are not conclusively capable of revealing whether or not:

- cancellation measures, dissolution or cessation of business (*cessation d'activité*), a liquidation order (*jugement de liquidation judiciaire*) or a resolution passed for the safeguards (*sauvegarde*), a rehabilitation (*redressement judiciaire*) or a liquidation proceedings (*liquidation judiciaire*) of the Companies have been made as notice of these matters may not be filed with in the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) immediately and, when filed, may not be entered immediately on the relevant excerpts or certificates; in addition, such searches are not capable of revealing, prior to the making of such relevant order, whether or not a petition for a safeguards (*sauvegarde*), a rehabilitation (*redressement judiciaire*) or a liquidation proceedings (*liquidation judiciaire*) has been made;

- any *mandat ad hoc* or conciliation proceedings;

- any alert proceedings (*procédure d'alerte*) initiated by employees representatives or auditors of the company that such proceedings do not have to be filed in the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court);

- any change in the company's management (or, as for L.Hotel SNC, ownership) to the extent that these matters may not be filed with the Trade and Companies Register (*Registre du Commerce et des Sociétés*) immediately and, when filed, may not be entered immediately on the relevant excerpts;

- any change of a corporate name or transfer or a registered office.

(c) **Financial capacity**: we do not express any opinion towards the financial capacity of the Companies and their ability to perform their obligations under the Finance Documents**.**

8. ADDRESSEES OF THE OPINION

This legal opinion is issued solely:

(a) for the benefit of the Transaction; and

(b) for the benefit of:

- the Original Addressees; and

- Mishmeret Trust Company Ltd. (the **Trustee**), in its capacity as [●] of a [●] shekel bond issue made in Israel on [●] by Alrov, only (the **Bond Issue**)

(together with the Original Addresses, the **Addresses**).

This legal opinion shall not, without our previous written consent, be used, quoted or referred to by any of the Addressees or any of their successors or assignees whatsoever under the Finance Documents, neither transferred to any other persons.

However, a copy of this legal opinion may be transferred, for information purpose only and under a non-reliance basis, (i) to the Addressees' group members, (ii) to any person to whom disclosure is required by applicable law or regulation, (iii) to any major credit rating agencies, (iv) in connection with any request by a judicial or administrative authority or any other competent authority, (v) to any insurer or reinsurer of any of the Addressees, (vi) the holders of the bonds issued pursuant to the Bond Issue, (vii) the Israelian stock market authorities and more generally any Israelian public institution or authority which shall have to know of this legal opinion in the framework of the Bond Issue and (viii) to their respective legal advisors, accountants and auditors.

Any dispute concerning or arising out from this legal opinion shall be brought before the competent jurisdiction of the Paris Court of appeal (*Cour d'appel*).

Yours faithfully,

Paul-Henri DE CABISSOLE
Avocat à la Cour

Schedule 1: Documents

(a) Finance Documents

(1) An copy of a facility agreement, drafted in English, governed by Israelian law, entered into between (i) L.Hotel SNC, as borrower, and (ii) the Partnership, as lender, and pursuant to which, the Partnership extends a [●]euros facility to L.Hotel SNC (the **Facility Agreement**).

(2) An copy of a Share pledge agreement (*Convention de Nantissements de Parts Sociales*), drafted in French, governed by French law, entered into on [●] 2021 between (1) L.Hotel SAS, as pledgor, (2) L.Hotel Holding B.V., as pledgor, and (3) the Partnership, as beneficiary, and pursuant to which L.Hotel SAS and L.Hotel Holding BV pledge to the benefit of the Partnership the shares of L.Hotel SNC they hold respectively (the **Share Pledge Agreement**).

(b) Corporate Documents

(1) L.Hotel SNC

- a copy of the by-laws of L.Hotel SNC dated [●];
- a copy, certified true to the original, of the relevant corporate bodies' decisions of L.Hotel SNC dated [●] 2021 (the **L.Hotel SNC Corporate Decisions**) ;
- an electronic copy of a certificate of incorporation (*extrait K-bis*) of L.Hotel SNC dated [●] and delivered by the *greffe* (clerk office) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court) of Paris (the **L.Hotel SNC K-Bis Extract**);
- an electronic copy of a non-insolvency certificate (*extrait K-bis*) of L.Hotel SNC dated [●] and delivered by the *greffe* (clerk office) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court) of Paris (the **L.Hotel SNC Non-Insolvency Certificate**);
- [●].

(2) L.Hotel SAS

- a copy of the by-laws of L.Hotel SAS dated [●];
- a copy, certified true to the original, of the relevant corporate bodies' decisions of L.Hotel SAS dated [●] 2021 (the **L.Hotel SAS Corporate Decisions**) ;

- an electronic copy of a certificate of incorporation (*extrait K-bis*) of L.Hotel SAS dated [●] and delivered by the *greffe* (clerk office) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court) of Paris (the **L.Hotel SAS K-Bis Extract**);

- an electronic copy of a non-insolvency certificate (*extrait K-bis*) of L.Hotel SAS dated [●] and delivered by the *greffe* (clerk office) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court) of Paris (the **L.Hotel SAS Non-Insolvency Certificate**).

Schedule 2: Draft Validity Opinion

ALROV PROPERTIES AND LODGINGS LTD
46 Rothschild Boulevard
Tel Aviv 66883
Israel

(**Alrov**)

FINANCING HOTEL LUTETIA – LIMITED PARTNERSHIP
46 Rothschild Boulevard
Tel Aviv 66883
Israel

(the **Partnership**, or, together with Alrov, the **Original Addressees**)

Paris, [●] 2021

Re.: Lutetia financing

Dear Sirs,

1. PREAMBLE

We have acted as French legal advisors to the Original Addresses in connection with:

(a) a share pledge agreement (*Convention de Nantissements de Parts Sociales*), governed by French law, entered into on [●] 2021 between (1) L.Hôtel Holding, as pledgor (**L.Hotel SAS** or a **Pledgor**), (2) L.Hotel Holding B.V., as pledgor (**L.Hotel Holding BV** or a **Pledgor**) and (3) the Partnership, as beneficiary, and pursuant to which L.Hotel Holding and L.Hotel Holding BV pledge to the benefit of the Partnership the shares of L.Hotel (**L.Hotel SNC**) they hold respectively (the **Share Pledge Agreement**);

(b) a facility agreement, drafted in English, governed by Israeli law, entered into between (1) L.Hotel SNC, as borrower, and (2) the Partnership, as lender, and pursuant to which, the Partnership extends a [●] [●] euros facility to L.Hotel SNC (the **Facility Agreement**); and

(c) the English translation of a debenture agreement, governed by Israeli law, entered into on [●] 2021 between (1) the Partnership, and (2) Mishmeret – Trust Company Ltd., and pursuant to which the Partnership grants a lien to the benefit of Mishmeret Trust Company

Ltd. In respect of "rights and receipts" it holds and may hold against the Borrower under the Facility Agreement (the **Debenture Agreement**).

Unless otherwise provided in this opinion letter, capitalised terms used herein and not defined shall have the meaning assigned to them in the Share Pledge Agreement.

2. REVIEWED DOCUMENTS

In addition to the various aspects of French law which we considered relevant to consider in order to issue this opinion letter, we have for the same purpose examined, in the form of originals, certified true copies, photocopies or electronic copies and to the exclusion of any other document:

(a) the Share Pledge Agreement,

(b) the Facility Agreement,

(c) the Debenture Agreement (together with the documents mentioned in paragraphs (a) and (b) above, the **Finance Documents**),

(d) an electronic copy of a certificate of incorporation (*extrait K-bis*) of L.Hotel SNC dated **[●]** and delivered by the *greffe* (clerk office) of the *Tribunal de commerce* (Commercial Court) of Paris (the **L.Hotel SNC K-Bis Extract**);

(e) a copy of the by-laws of L.Hotel SNC;

(f) a screenshot made on [●] 2021 on the infogreffe.fr official website of a pledges without dispossession statement (*état des gages sans dépossession*) relating to L.Hotel SAS (the **L.Hotel SAS Pledges without Dispossession Statement**);

(g) a screenshot made on [●] 2021 on the infogreffe.fr official website of a pledges without dispossession statement (*état des gages sans dépossession*) relating to L.Hotel Holding BV (the **L.Hotel Holding BV Pledges without Dispossession Statement**);

(h) a copy of [●] (together with the documents mentioned in paragraphs (d) *et seq.* above, the **Ownership Documents**, and, together with the Finance Documents, the **Documents**).

It is specified, in relation to the Finance Documents and the respective parties to such Finance Documents (each a **Concerned Party**), that we have not considered and do not give any opinion concerning any contractual obligation (or the effect on the obligations of each Concerned Party under the Finance Documents to which it is a party of any contractual obligation) by which any of the Concerned Parties may be bound and which arises from documents other than the Share Pledge Agreement or concerning any contracts or other documents of a contractual or legal nature, other than the Finance Documents, which are merely referred to in the Finance Documents.

3. FRENCH LAW

This opinion letter (and any rights or liability deriving from the rendering thereof) shall be governed by, and construed in accordance with, French law. In this opinion letter, references to French law or to the laws of the Republic of France, and the words « law », « rule », « legislation » and « regulation» and all similar terms, without any other specifications, are to be read as references to the laws and regulations and other legal norms of the Republic of France or, as the case may be, of the relevant foreign country, in full force and effect five (5) days before the date hereof (hereafter the **Reference Date**), as interpreted by the French jurisdictions in their decisions published at the date hereof in a prime legal publication on the date hereof. Words appearing herein in the French language have the meaning ascribed to them under French law and shall prevail over their translation into English set out herein. No opinion is expressed or implied as to the laws of any other territory. We have made no independent investigation of factual matters.

4. SCOPE OF INQUIRY

We are issuing this opinion letter solely on the foregoing basis and upon matters of French law and regulations mentioned in Section 6 below (subject to assumptions made under provisions of Section 5 below and the qualifications set forth in Section 7 below, hereafter referred to as the **Assumptions** and the **Qualifications**), it being specified that such opinion shall not be considered as issued in connection with any other matter relating to the Concerned Parties than the relevant Documents. In particular (it being specified that the following specifications shall not impair the general scope of the above):

(a) **Restricted legal opinion**: this opinion letter is the expression of our formal and concise opinion in connection with certain specific matters under French law and shall not be considered as a consultation or an opinion in connection with the transactions contemplated in the Finance Documents or for the purpose of which the Finance Document are entered, or as an exhaustive description of all legal material aspects of the laws of the Republic of France or the legal rules applicable in respect of the Documents;

(b) **Exclusion of foreign regulations**: this opinion letter shall not encompass any effect of any law or regulation in force in any other country than France;

(c) **Restricted searches**: we did not check:

(1) the relevance or accuracy of factual issues (or foreign regulation issues) addressed in the Documents, neither the accuracy or the appropriateness of any intention or opinion expressed under the Documents.

(2) that all relevant facts are contemplated in the Finance Documents, neither than the Finance Documents contain all provisions that the Addressees (as defined in Section

8 below) may want to benefit from (except from the provisions the lack of which would render inaccurate the opinion expressed in Section 6 below, taking into consideration the Assumptions and the Qualifications);

(3) the tax treatment, motivations or consequences whatsoever of the Finance Documents or any transaction or actions contemplated therein;

(4) the suitability or appropriateness of any payment application order provided for under the Finance Documents;

(5) the accuracy or appropriateness of the data, computations, ratios, rates or formulas of an accounting, financial, prudential, economical, mathematical, statistical or technical kind as set forth under the Finance Documents or the relevance of the underlying assumptions;

(d) **No update obligations**: we will have no obligation to inform the Addressees or any other person whatsoever, including any legal amendment that could be implemented after the Reference Date (or any other circumstance whatsoever, including any change in legal standing of one of the Concerned Parties, that we would be made aware of as from the date hereof) and that could impair this opinion letter;

(e) **Counsel/client relationship**: the delivery of this opinion letter to the Addressees (other than the Original Addresses) be construed as evidencing a counsel-client relationship between Archers A.A.R.P.I. and the Addressees (other than the Original Addresses).

(f) **Liability:** This opinion letter is issued by Archers A.A.R.P.I. and may only be relied upon under the express condition that any liability of Archers A.A.R.P.I. is limited to the amount paid out under its professional liability insurance policies. Individuals or legal entities associated with Archers A.A.R.P.I., including its employees, associates and partners cannot be held liable in any manner whatsoever.

5. ASSUMPTIONS

For the purpose of this opinion letter, we have made the following assumptions, with your prior consent and without any independent verification or search:

(a) **Legal capacity**: each of the parties to the Finance Documents is validly existing, is duly incorporated or registered, under the relevant governing laws, and, according to said relevant governing laws, by-laws and any other constitutive document, have all requisite powers and legal capacity in order to execute the Finance Documents to which it is a party, to perform the resulting obligations under the Finance Documents, and to exercise its rights under the Finance Documents;

(b) **Authorizations**: all requisite corporate authorizations, for all parties to each Finance

Document, all regulatory, governmental, administrative authorizations or approvals, or any third party approvals, in order to enable each party to the Finance Documents, under applicable relevant governing laws, by-laws and any other constitutive document, to execute the Finance Documents, to perform the resulting obligations under the Finance Documents, and to exercise its rights under the Finance Documents, have been validly and unconditionally obtained and remain in full force and effect (or, in the event where formalities or specific steps are to be taken, they have been duly performed);

(c) **No restriction**: there are no dealings that may impair the opinion expressed in Section 6 below and that we were made aware of in writing, applying to any party to the Finance Documents under any contractual agreement to which that party is a party (other than the Finance Documents), or any issued or pending decision, or any individual administrative decision issued towards this party;

(d) **Signature**:

(1) **Empowered signatories**: the Finance Documents have been duly executed and provided in the name and on behalf of each party thereto by a duly empowered physical person, according to all applicable laws, by-laws or other constitutive documents of such party;

(2) **Consent**: the Finance Documents have been knowingly and freely executed and provided;

(3) **Genuine signatures**: each signature applied on the Finance Documents are genuine;

(4) **Electronic signatures**: each electronic signature applied on the Share Pledge Agreement (i) allows, in accordance with the provisions of article 1367 of the French Code civil, a reliable identification of the considered signatory and (ii) has been performed by the person designated as acting in the name and for the account of the Concerned Party under the Share Pledge Agreement;

(5) **Delivery**: each party to any Finance Document has been provided with an original or an enforceable copy of the Finance Document to which it is a party, signed in the name and on behalf of the relevant party;

(e) **Identity of the signatory**: the signatory or signatories of the Finance Documents on behalf of each party to the Finance Documents is/are the person(s) mentioned in the relevant Finance Documents;

(f) **Genuineness of the original**: each Document reviewed by us under the form of copies, fax copies or electronic copies is complete and conform to the relevant original, and each original, copies, fax copies or electronic copies of the Documents, as submitted to us for the purposes of this opinion letter, is complete;

(g) **Validity**: except from the issue of legality, validity and enforceability of the Share Pledge Agreement towards the Pledgors under French law, each of the Finance Documents creates, legal, valid and binding obligations that are enforceable towards each party thereto according to the terms and conditions of the relevant Finance Document; and if any of such obligations whatsoever shall be performed outside French territory, such performance shall not contravene or violate any law or public order or international public order applicable on the relevant territory or in France;

(h) To the extent any document is not in the French or English language, the respective translation is a true, correct and complete translation of the original document;

(i) **No violation**: except from the obligations of the Pledgors under the Share Pledge Agreement, no aspect of the Finance Documents are in breach to any law or regulation of any jurisdiction;

(j) **No other relevant agreements**: there is no other agreement or undertaking whether express or implied, oral or written, of any kind or concerning any purpose, in effect between the parties that could change or amend the terms and conditions of the Finance Documents or impair the parties' respective rights and obligations under the Finance Documents so as to affect the opinion expressed in Section 6 below;

(k) **Corporate Interest (*intérêt social*)**: the Finance Documents constitute a transaction entered into on terms that are not contrary to the corporate interest of the Concerned Parties (*intérêt social*) (or any other similar concept applicable in The Netherlands in respect of L.Hotel Holding BV or in Israel in respect of the Partnership and Mishmeret Trust Company Ltd.) and was entered into in good faith and under normal market conditions;

(l) **Representations and warranties**: except from the representations and warranties relating to issues specifically addressed under Section 6 below, the representations and warranties made by any Concerned Party in the Finance Documents are accurate regarding factual aspects at the date hereof;

(m) **Insolvency proceedings**: in respect of the Concerned Parties, no steps taken pursuant to any insolvency and/or pre-insolvency proceedings (whatever the relevant jurisdiction) (including but not limited to any *procédure de sauvegarde* (safeguard proceeding), *redressement judiciaire* (receivership proceeding) or *liquidation judiciaire* (judicial liquidation proceeding)), to appoint an *administrateur judiciaire* (insolvency administrator) or liquidator over any of such Concerned Parties were recorded with the relevant courts as of the date hereof, no *cessation d'activité* (termination of operations) or voluntary *dissolution* (winding-up) of such Concerned Parties was recorded as of the date hereof, and more generally each of such Concerned Parties is not insolvent, or subject to any foreign proceedings similar to the ones mentioned above, as defined under its jurisdiction of incorporation or under the laws of the Republic of France at the time of entering into the Finance Documents.

6. OPINION

6.1. Based on the Documents, subject to what is provided under the Assumptions and Qualifications and subject to any relevant piece of information not mentioned under the Documents and which have not been provided to us, we express the following statement of opinion:

(a) **Validity of the Pledgors' obligations**: the Share Pledge Agreement is valid and binding and creates, upon each of the Pledgors, according to French law, legal obligations validly binding and opposable to each of the Pledgors in accordance with the terms in which such obligations are provided for;

(b) **Enforceability of the share pledge**: each pledge documented in the Share Pledge Agreement is enforceable as a binding contract (*force obligatoire*);

(c) **Registration and publication requirements**: it is not necessary under the laws of the Republic of France in order to ensure the validity or enforceability of the obligations of any of the Pledgors under the Share Pledge Agreement that the Share Pledge Agreement be filed, registered, recorded or notarized with, in or by any such body or any competent authority, official registry or register in France with the exception of the formalities and notifications that are expressly mentioned therein;

(d) **Ownership of the shares of L.Hotel SNC**: under the Ownership Documents:

(i) L.Hotel SAS owns twelve million one hundred twenty-eight thousand seven hundred seventy-seven (12,128,787) shares of L.Hotel SNC and all these shares shall be pledged by L.Hotel SAS pursuant to the Share Pledge Agreement, and

(ii) L.Hotel Holding BV owns one (1) share of L.Hotel SNC and this share shall be pledged by L.Hotel Holding BV pursuant to the Share Pledge Agreement,

it being specified that the shares mentioned in paragraphs (i) and (ii) above represent one hundred per cent. (100%) of the share capital of L.Hotel SNC;

(e) **Absence of pre-existing pledge over the shares of L.Hotel SNC**: no share pledge (*nantissement de parts*) is mentioned for the shares of L.Hotel SNC in the L.Hotel SAS Pledges without Dispossession Statement and the L.Hotel Holding BV Pledges without Dispossession Statement;

(f) **Compliance of the Facility Agreement with French law**: we have not identified any obligations of L.Hotel SNC provided in the Facility Agreement which French law would prevent or forbid to be performed by L.Hotel SNC;

(g) **Effectiveness of the lien granted pursuant to the Debenture Agreement**: provided that

the lien granted pursuant to the Debenture Agreement is in full force and effect on the date on which it is enforced and that its enforcement complies with any applicable law and the terms and conditions set forth in the Debenture Agreement and that enforcement actually and validly transfers full ownership of the "rights and receipts" to the relevant trustee, L.Hotel SNC shall be then recognized as the debtor of that trustee in respect of the receivables initially due to the Partnership pursuant the Facility Agreement.

6.2. Subject to what is provided under the Assumptions and Qualifications, reference is made to Schedule 1 of this opinion letter in reference to a concise presentation of certain French law principles.

7. QUALIFICATIONS

Opinions stated in Section 6 above are subject to the following qualifications:

(a) **Insolvency proceedings**: as the case may be and to the extent applicable, validity, and third-party liability, implementation and performance of the Finance Documents to which French Concerned Parties are party, of the transaction contemplated therein and rights and obligations of the parties to these Finance Documents, may be materially and irrevocably impaired by any law relating to debts and claims of a debtor, creditors rights and payment allocation between privileged creditors and unsecured creditors, especially articles L. 611-1 to L. 628-3 of the French *Code de commerce* and any other applicable law relating to insolvency proceedings (safeguard, receivership and judicial liquidation) or liquidation proceedings, to settlement (*conciliation*) or appointment of an ad hoc agent (*mandataire ad hoc*), or any other similar process or having similar effects according to applicable laws of the Republic of France or elsewhere, including the provisions of the sixth book of the French *Code de commerce*, and particularly:

(1) under provisions of article L. 622-29 of the French *Code de commerce*, opening proceedings judgment (*jugement d'ouverture*) shall not make due claims that are not accrued on the day it is issued, any provision to the contrary being null and void;

(2) under provisions of article L. 650-1 of the French *Code de commerce*, where a creditor is held liable for damages incurred because of facilities granted by said creditor, any ancillary guarantee shall be held void.

Under article L. 650-1 of French *Code de commerce*, creditors can be held liable:

- for fraud;
- for material interference with debtor's management; and/or
- where guarantees granted in connection with the facilities are disproportionate, under provisions of article L. 650-1 of the French *Code de commerce* as they were

defined by Law No. 2005-845 of 26 July 2005.

All criteria referred to hereinabove are factual issues that are to be construed by the court and upon which we express no opinion on. It should be noted that to our knowledge, no case law to date has clarified the criteria of disproportionate guarantees. However, it can be noted that, during the parliamentary debates on this provision, the *Garde des Sceaux* indicated that the exception relating to disproportionate guarantees should be interpreted as referring to "guarantees that are unusual in the light of practice" (National Assembly, 3rd meeting of 8 March 2005); the rare case-law handed down on the merits by the French *Cour de cassation* (supreme court for private matters) having only recalled the requirement that the financial support must in itself be a fault (*faute*) so that one can demonstrate before the judge the disproportion of the guarantees granted.

Moreover, it should be noted that article L. 611-16 of the French *Code de commerce* provides that "*shall be disregarded any clause which modifies the conditions of continuation of an ongoing agreement (contrat en cours) by reducing the rights or aggravating the debtor's obligations by reason only of the designation of an ad hoc representative pursuant to Article L. 611-3 or the opening of a conciliation procedure pursuant to Article L. 611-6 or a request made for this purpose.*

Shall be disregarded any clause imposing on the debtor, by reason only of the designation of an ad hoc representative pursuant to Article L. 611-3 or the opening of a conciliation procedure under Article L. 611-6, the legal fees which the creditor has incurred under these procedures to the portion exceeding the amount determined by order of the Garde des Sceaux, Minister of Justice".

(b) **Specific performance (*exécution forcée*)**: according to French law, specific performance is not applied for contractual obligations (except from some rare cases e.g., payment of sum of money) and remedies for lack of performance or late performance of a contractual obligation are generally damages (or penalties, when provided under the terms and conditions of the contract) rather than by specific performance.

(c) **Executory title**: it is a principle under French law that a person that requires a payment, or the enforcement of a security interest, must benefit from an executory title (*titre exécutoire*) in that respect and which shall be delivered by the relevant French court or shall be recognized as such by the relevant French court (mostly with the exception of any relevant French notarial deed which is deemed to be as self-executory);

(d) **Extension of terms**: notwithstanding the qualification stated in Section 7 (a) above, according to provisions of articles 1343-5 and following of the French *Code civil*:

(1) the judge may postpone or impose instalments, within a limit of two years, with respect to the payment of sums due or to be due by a debtor, taking into account the situation of the debtor and the needs of the creditor;

(2) upon reasonably grounded decision, the court may rule that payments shall be first applied on the principal and/or that sums to be paid under the instalment deferred or rescheduled (*échéances reportées ou échelonnées*) shall bear a reduced rate interest that shall not be inferior to legal rate (and where the court rules upon an applicable rate, in the event where considered sums are libelled in a foreign currency, the court may or may not consider the fact that the currency rate in relevant foreign currency may be different than the applicable rate under euro currency; and

(3) under provisions of article 1343-5 of the French *Code civil*, court decision holds up performance proceedings initiated against the debtor, and incurred interest or penalties stop being due for a period of time set by the judge. Moreover, article 1343-5 of the French *Code civil* provides that any contractual provisions contrary to the provisions mentioned in such article is deemed to be unwritten.

(e) **Good faith**: according to the provisions of article 1104 of the French *Code civil*, any agreement shall be performed in good faith notwithstanding its terms and conditions. According to this principle, that allows different constructions, notwithstanding provisions allowing termination of contract or expiration of debt term in the event of some failures or specific events, a court could refuse to allow termination of contract or expiration if the event or failure raised is not material.

(f) **Information in the event of effective global rate variation:** according to a judgment of the French *Cour de cassation* dated 19 October 2004 (JCP ed. G 2004, II, p. 233, note S. Raby), if the Facility Agreement provides for a floating rate, any variation of the effective global rate (especially resulting from the relevant floating rate) shall be notified to the borrower; any failure to notify from the Partnership under the Facility Agreement could enable the court to decide that the facility shall bear interest at the legal rate only.

However, according to a judgment dated 20 December 2007, the French *Cour de cassation* ruled that such notification is not required where the variation of the effective global rate is due to objective index variation.

(g) **Interest calculation basis**: some courts decisions rule that interests due shall be calculated on the basis of a 365 day year and not a 360 day year.

(h) **Indemnification limits**: the validity or enforceability of the Finance Documents' provisions relating to indemnification of all parties could be affected by application of all or part of the provisions of articles 1231 and following of the French *Code civil* pertaining to damages and indemnification of contractual matters (in particular, under provisions of article 1231-3 of the French *Code civil*, principle under which the debtor shall be held solely for damages provided under the agreement (except in the event of deceit), and under provisions of article 1231-5 of the French *Code civil*, the right of a French court to limit or increase the amount of payments due under any indemnity obligation if it considers it excessive or derisory).

(i) **Lack of sufficient determination:** may be held null and void an obligation which kind, purpose, or scope is not sufficiently determined or cannot be determined or for which its scope is unlimited, so as to affect the validity or enforceability of any contractual provision under which a party has such an obligation, e.g. any provision requiring a party to take any action in respect of that other party which it deems necessary or reasonable, or provisions allowing a party, acting as attorney for the other party, to take any action in respect of the assets of that other party it deems useful or appropriate.

(j) **Performance obligation (*obligation de résultat*) – best-efforts obligation (*obligation de moyen*):** any obligation mentioned in a contractual agreement as a performance obligation could be redefined as a best-efforts obligation, and vice versa.

(k) **Irrevocability**: notwithstanding any contrary provision, in an agreement or document of any kind whatsoever, a contractual obligation, even though provided as irrevocable, shall be still freely revocable, to the extent that the party benefitting from such right under the relevant agreement, shall be solely entitled to a judicial right of action, that could give rise to damages only in the event of failure to perform contractual obligations.

(l) **Hardship**: article 1195 of the French *Code civil* provides that:

"*If a change of circumstances, unforeseeable as of the date of the execution of the agreement makes its performance too onerous for a party who has not agreed to assume such risk, the latter may request the other party to renegotiate. Such party continues to perform its obligations during the renegotiation.*

In case of deny or failure of the renegotiation, the parties may agree to terminate the agreement, on the date and under the conditions they agree on, or request the judge to amend the agreement. In the absence of agreement within a reasonable time, the judge may, at the request of a party, amend the agreement or terminate it on the date and on the conditions the judge decides on."

Although this article is not a matter of public policy, we could not prejudge the interpretation that may be given by a judge to any clause of total or partial renunciation to invoke all or part of these provisions.

(m) **Discretionary conditions (*conditions purement potestatives*)**: under article 1304-2 of the French *Code civil*, any obligation subject to a condition precedent or condition subsequent is null and void where the debtor of the obligation has the power alone to make the condition occur or not, including the power to determine whether the condition has occurred or not; concerning a material obligation, it could void the entire agreement itself.

(n) **Prescription**: notwithstanding the express terms of any agreement, personal actions or claims of a party towards another that are not exercised within a legal period, may become time-barred or become subject to set-off or counterclaim.

(o) **Expenses**: French courts freely construe expenses rulings and in particular, rulings against the winning party, and effects of indemnification clauses enabling the parties to recover expenses incurred can be therefore mitigated by the judge.

(p) **Amendments**: notwithstanding any provision requiring any amendment of all or part of the Finance Documents or any waiver of a party's rights under the Share Pledge Agreement between its parties, a court may rule that the parties agreed, by express or implied agreement, to amend all or part of the Share Pledge Agreement or waive some of their rights under the Share Pledge Agreement.

(q) **Severability (*Indivisibilité*)**: notwithstanding any provision to the contrary, a court may decide that an invalid provision is a material provision of the agreement it is comprised of and thus decide the agreement itself is invalid.

(r) **Enforceability of secured obligations – Transfer of a security interest**: under French law, a security interest is construed as an accessory (*accessoire*) to the obligations secured by it. Therefore, such security interest could be impaired by any event which would impact the enforceability of such secured obligations. Besides, it is a principle under French law that the benefit of a security interest being such an accessory of a given obligation can only be transferred together with that obligation. However, we express no opinion as to whether or not the transfer of a receivable governed by Israeli law (including as a consequence of the exercise of rights pursuant to a debenture or lien) entails the transfer of any security interest securing such receivable.

(s) **Pledge of new shares:** we express no opinion on the automatic inclusion in any pledge of shares of shares issued after the date of execution of the Share Pledge Agreement.

(t) **Approval of a potential non-individualised purchaser**: a decision of the Paris Court of Appeal dated 4 November 1964 held that, in the context of a transfer, the approval granted by the shareholders of a *société en nom collectif* cannot be given in advance to a potential non-individualised purchaser; in the light of this case law, it may be considered that, in the context of the enforcement of a pledge granted on the shares of a *société en nom collectif*, an approval cannot be validly granted by the shareholders of that company to the benefit of one or more beneficiaries, in the capacity of new shareholders, who are not specifically identified by their name (i.e. in particular, any approval granted to the transferees, successors or assignees of the initial beneficiary of the pledge concerned and/or to any successful bidder in the framework of a forced sale (*vente forcée*) of the pledged shares); we do not express any opinion on the validity of the approval granted by the shareholders of L.Hotel SNC for the purposes of the enforcement of the pledges granted pursuant to the Share Pledge Agreement in favour of any non-individualised beneficiary, nor on the effective enforcement of these pledges in favour of a successful bidder or any non-individualised person at the date of execution of the Share Pledge Agreement.

(u) **Renewal of the registration of a pledge of shares:** the publication of a pledge of shares of a French *société en nom collectif* (as this is the case for L.Hotel SNC) shall be renewed

every five (5) years at the *greffe* (clerk office) of the relevant *Tribunal de commerce* (Commercial Court).

(v) **Governing law**: we express no opinion as to the choice of French law as the governing law of the Share Pledge Agreement is valid, binding and enforceable towards each party to the Share Pledge Agreement which is not registered in France under the laws and regulations applicable to this party.

(w) **Jurisdiction**: we express no opinion as to the submission to the jurisdiction of the *Tribunal de commerce* (*Commercial* Court) of Paris by each party to the Share Pledge Agreement which is not registered in France is valid, binding and enforceable towards this party under the laws and regulations applicable to this party. We express no opinion on the jurisdiction clauses of the other Finance Document.

(x) **Trade and Commerce Register** (*Registre du commerce et des sociétés*):The searches which led to obtain the L.Hotel SNC K-Bis Extract are not conclusively capable of revealing whether or not any change in the company's management, or ownership, to the extent that these matters may not be filed with the *greffe* (clerk office) of the relevant *Tribunal de commerce* (Commercial Court) immediately and, when filed, may not be entered immediately on the relevant Trade and Commerce Register (*Registre du commerce et des sociétés*) held by that clerk. The same applies *mutatis mutandis* for the L.Hotel SAS Pledges without Dispossession Statement and the L.Hotel Holding BV Pledges without Dispossession Statement.

8. ADDRESSEES OF THE OPINION

This opinion letter is issued solely:

(a) for the benefit of the transaction in relation to which the Finance Documents have been entered into; and

(b) for the benefit of:

- the Original Addressees; and
- Mishmeret Trust Company Ltd. (the **Trustee**), in its capacity as [●] of a [●] shekel bond issue made in Israel on [●] by Alrov, only (the **Bond Issue**)

(together with the Original Addresses, the **Addresses**).

This opinion letter shall not, without our previous written consent, be used, quoted or referred to by any of the Addressees or any of their successors or assignees whatsoever under the Share Pledge Agreement, neither transferred to any other persons.

However, a copy of this opinion letter may be transferred, for information purpose only and under a non-reliance basis, (i) to the Addressees' group members, (ii) to any person to whom disclosure is required by applicable law or regulation, (iii) to any major credit rating agencies, (iv) in connection with any request by a judicial or administrative authority or any other competent authority, (v) to any insurer or reinsurer of any of the Addressees, (vi) the holders of the bonds issued pursuant to the Bond Issue, (vii) the Israelian stock market authorities and more generally any Israelian public institution or authority which shall have to know of this opinion letter in the framework of the Bond Issue and (viii) to their respective legal advisors, accountants and auditors.

Any dispute concerning or arising out from this opinion letter shall be brought before the competent jurisdiction of the Paris Court of appeal (*Cour d'appel*).

Yours faithfully,

Paul-Henri DE CABISSOLE
Avocat à la Cour

Schedule 1

The following development are an abstract of a more comprehensive memorandum issued by our firm on [●] 2021 to the benefit of Alrov Properties and Lodgings Ltd. and on which the Trustee may rely subject to the terms of a reliance letter issued by our firm to its benefit on [●] 2021. These developments are subject vis-à-vis the Original Addresses to the same limitations and reservations than the ones expressed in the Appendix to such memorandum for Alrov Properties and Lodgings Ltd. These developments are subject vis-à-vis the Trustee to the same limitations and reservations than the ones expressed in the above-mentioned reliance letter.

The following developments are a concise presentation of certain general legal principles applying to a certain type of pledge governed by French law. It is not to be considered as a comprehensive advice or consultation, an opinion or an exhaustive description of all legal aspects of the laws of France or the legal rules applicable to pledges or other security interests governed by French law.

1. General principle under French law

Under the French law it is possible to create a security interest by way of a pledge (*nantissement or gage*) on the shares of a French company.

According to French law, such a pledge shall secure a debt in favour of the creditor of that debt. Consequently, to the extent that there is a change in the ownership of the secured debt, it is a principle that such a pledge shall benefit to the "new" creditor in respect of that secured debt. It should be noted that in principle, under French law, it is not possible to transfer the pledge only (i.e., without the secured debt).

2. Pledge of the shares of a French *société en nom collectif* (such as L.Hotel SNC)

2.1. The French law is considered here only with respect to the pledge of the shares of a French company that is incorporated as a *société en nom collectif* (a **French SNC**).

2.2. The pledge of the shares of a French SNC shall be granted in an agreement between its shareholders, the pledgors, and the beneficiary of that pledge, the pledgee.

According to French law, such an agreement shall be made in writing. It is not necessary that the French SNC, which shares are pledged in favour of the pledgee, be a party to that agreement.

2.3. For the purpose of assuring the option to enforce the pledge of its shares in the future, the general meeting of a French SNC is required to approve that pledge and the beneficiary of such a pledge (as a potential shareholder) before its granting.

It is necessary to publish a declaration regarding the pledge of the French SNC shares at the commercial court clerk in the jurisdiction of which that French SNC is registered.

It should be noted that a duty to renew such a declaration applies every five (5) years.

In general, this procedure is performed by the pledgee and/or any person acting on its behalf.

Notwithstanding the foregoing, there is an option to register the pledge of the shares of the French SNC before the tax authorities, for the purpose of attaching a certain date (*date certaine*) for such a pledge.

2.4. A share pledge agreement will usually prevent or forbid the transfer of the pledged shares.

It is customary to incorporate in the share pledge agreement a provision that states that dividends and other distributions shall continue to be made to the pledgor(s) until, as the case may be, the occurrence of specific and defined events. It is then provided that, upon the occurrence of any such event and notification made in such respect by the pledgee to the French SNC, these dividends and/or other distributions shall no longer be paid to the pledgor(s) but directly to the pledgee.

It is customary to state in a share pledge agreement that the voting rights by virtue of the pledged shares are held by the relevant pledgor, until the occurrence of a specific event, such as a payment default of the secured debt or the enforcement of the pledge.

2.5. In principle and subject to what is stated below in case of submission of the pledgor to an insolvency proceeding (see below), the option to enforce the pledge of shares will be realized only in the event of violation of the payment of the secured debt.

In such circumstances a pledgee is entitled to demand a judicial allocation of the pledged shares (*attribution judiciaire*). The pledgee will enforce the pledge by filing a request with the court having jurisdiction for judicial allocation of the ownership of the pledged shares. If the pledge is valid after a formal examination, the court has no discretion but may consent to the requested attribution after having obtained a valuation of the shares from an expert appointed by the same court. Based on such valuation, the court shall determine the number of shares to be attributed by way of a payment in kind to the pledgee. Such procedure may take a minimum of 6 months and much more if the valuation is disputed.

Alternatively, the pledgee can decide to enforce the pledge trough a forced sale (*vente forcée*) of the pledged shares. The pledgee may apply to the court to order the sale of the pledged shares. Pursuant to article 2346 of the French C*ode civil*, such procedure is submitted to the rules of the proceedings governing civil enforcement (*procédures civiles d'exécution*). However, one should note that, pursuant to article L. 521-3 of the French *Code de commerce*, if the pledge is granted by a merchant or for a commercial purpose *acte de commerce* (commercial act) (which we consider shall be applicable for the pledge of the shares of a French SNC), the pledgee can directly proceed to the public sale of the pledged shares at the end of an 8 day-

period after a notification to the pledgee. The relevant French SNC should be also notified of the same.

In addition, and if this is stated in the share pledge agreement, the pledgee is entitled to request direct expropriation (outside court) (*attribution conventionnelle*) in accordance with the provisions set forth in that share pledge agreement. In general, the process of direct expropriation includes the full transfer of the shares to the pledgee outside court and requires the performance of a valuation of the pledged shares. The rules that apply to the process of such a direct expropriation and the valuation the pledged shares are ordinarily set out in the share pledge agreement (for example, the appointment of an external valuator, the valuation method, a provision stipulating that such a valuation is unappealable, etc.).

Last, it is a principle that, if as a result of the enforcement of a pledge of shares, the pledgee receives an amount that is higher (or shares of higher value) compared to the amount of the debt in respect of which that pledge was created, the pledgee is required to return the difference to the pledgor.

2.6. This paragraph 2.6 is made only to contemplate the case where a French pledgor (such as L.Hotel SAS in respect of the shares it holds in L.Hotel SNC) would be subject to a pre- or insolvency proceeding.

Please note that we do not examine such a proceeding in respect of L.Hotel SNC itself (since not the pledgor) or the other pledgor of the share pledge, L.Hotel Holding BV (since a pre- or insolvency proceeding of the latter should in principle be governed by the rules of its lieu of incorporation (The Netherlands)).

(a) With respect to creditors, the opening of an out-of-court proceeding[1] does not trigger an automatic stay. However, the debtor can *inter alia* apply for a moratorium (for a maximum of two years) if any creditor attempts to enforce its right while ad hoc or conciliation proceedings are pending. In conciliation, the debtor's petition is submitted to the judge who had jurisdiction to open such a proceeding during both the negotiation phase and the implementation phase (i.e. after the work-out agreement has been approved by the relevant court).

(b) The opening of court-monitored formal proceedings triggers a stay on enforcement (subject to a few exceptions).[2]

---

[1] Ad hoc proceedings and conciliation proceedings are flexible, voluntary and confidential proceedings that aim at facilitating workouts between a distressed company and its major creditors under the supervision of a court-agent.

[2] Safeguard (*sauvegarde*) receivership (*redressement judiciaire*) and judicial liquidation proceedings (*liquidation judiciaire*). Safeguard and rehabilitation are formal proceedings that aim, depending on the situation of the relevant company, to restructure that company's liabilities whether through a

Safeguard proceedings allow solvent debtors to be restructured at a preventive stage under the court's supervision. They begin with an observation period of up to six months (which can be extended) to assess the company's financial position. Once opened, there is an automatic stay of all creditor payment and enforcement actions (such as the enforcement of a pledge granted by the debtor in safeguard) – subject to a few exceptions – against the debtor (and individuals acting as guarantors).

Receivership proceedings have the same effect.

Judicial liquidation proceedings also trigger an automatic stay of enforcement against the relevant company, subject to few exceptions. Yet, in judicial liquidation only (unlike in safeguard or receivership), secured creditors benefitting from a pledge are allowed to request the *juge-commissaire* (judicial receiver) to enforce that pledge by judicial allocation of the pledged shares, such request to be made before the assignment by the liquidator of the pledged shares.

---

restructuring plan or a total or partial sale of its business and/or assets. The liquidation aims to sell the company's assets (as a whole where possible or on an asset-by-asset basis) where the rescue of the company appears obviously impossible.

Schedule 3: Draft Share Pledge Agreement

Schedule 4: Draft Facility Agreement

Schedule 5: Draft Debenture Agreement (English translation)

ARCHERS

ASSOCIATION D'AVOCATS A RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE INDIVIDUELLE

AVOCATS AU BARREAU DE PARIS

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

שדרות רוטשילד 46

תל אביב 66883 ישראל

פריז, 4 בנובמבר 2021

אדונים נכבדים,

הנפקת אג"ח תתבצע ב ישראל על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ - חוות דעת משפטיות בדין צרפתי

אנו מתייחסים לשתי טיוטות חוות דעת משפטיות המצורפות למכתב זה (נספחים 1 ו-2) והמתייחסות למסמכים פיננסיים (כפי שהוגדרו בטיוטות חוות דעת משפטיות אלו, טיוטות אשר מצורפות גם הן למסמך זה (נספחים 3 עד 5).

אנו מאשרים כי נחתום, ונעביר לך ולמימון מלון לוטציה - שותפות מוגבלת, את חוות הדעת המשפטיות האלו ברגע שהמסמכים הפיננסיים ייחתמו, בכפוף לדברים הבאים:

(i) בכפוף להגשת הטפסים שנותרו בגרסת הטיוטה המצורפת של המסמכים הפיננסי, המסמכים הפיננסיים החתומים יישארו זהים כגרבת הטיוטה של המסמכים הפיננסיים המצורפים בזה;

(ii) עניינים של החוק הצרפתי, או בכפוף להנחות או הרשאות, הטיוטה המצורפת דל חוות הדעת המשפטיות, אם לא ישונו על ידי המחוקק הצרפתי או על ידי פסיקה חדשה, בין התאריך שלהן לבין מועד החתימה על המסמכים הפיננסיים; יצוין (x) שבמקרה כאמור, כל טיוטה של חוות דעת משפטית המצורפת תתוקן לגבי לאותו שינוי, ובמידת הצורך, בלבד (y) איננו מודעים במועד זה לשום שינוי המגולם בדין הצרפתי, שעלול להוביל לתיקון כאמור;

(iii) לא ידוע לנו לאחר מועד זה כי הנחה שניתנה בטיוטה של חוות הדעת המשפטית המצורפת הפכה לבלתי מדויקת בין תאריך זה לבין מועד החתימה על המסמכים הפיננסיים;

(iv) אם רלוונטיות, החלטות התאגיד המתייחסות ל-L.Hotel ול- L.Hotel Holding ואשר עשויות להתברר כנחוצות לצורך המצאת חוות דעת משפטית חתומה, נמסרו לנו בזמן ובאופן משביע רצון למטרה זו; וכן

(v) מידע טכני (תאריכים, סכומים, תאריך חתימה וכו') אשר ניתן לדעת אותו רק במועד החתימה על המסמכים הפיננסיים ואשר חסר בטיוטת חוות הדעת המשפטיות המצורפות, נמסר לנו בפועל לצורך החתימה על חוות הדעת המשפטיות.

אנו מסכימים כי מכתב זה יכול שיפורסם על ידך לצורך הנפקת האג"ח הנזכרת לעיל .

שלכם בכבוד רב,

פול הנרי דה קביסול

עו"ד בית המשפט

Paul-Henri DE CABISSOLE
Avocat à la Cour

נספח 1: טיוטת חוות דעת לגבי היקף

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

שדרות רוטשילד 46

תל אביב 66883 ישראל

(אלרוב)

מימון מלון לוטציה שותפות מוגבלת

שדרות רוטשילד 46

תל אביב 66883 ישראל

(**השותפות**, או, יחד עם אלרוב,

הנמענים המקוריים)

פריז, 2021

הנדון: הלוואה ביורו שהועמדה על ידי השותפות למלון לוטציה

אדונים נכבדים,

1. **מבוא**

פעלנו כיועצים משפטיים צרפתיים של:

(א) L.Hotel a societe en nom collectif התאגדה על פי חוקי צרפת, שמשרדה הרשום ממוקם בפריז (75006), 43 ,boulevard Raspail צרפת, רשומה תחת מספר הזיהוי היחיד 451 324 867 ,(**L.Hotel SNC**) RCS Paris וכן

(ב) L.Hotel.Holding, (societe par actions simplifiee) שהתאגדה על פי חוקי צרפת, שמשרדה הרשום ממוקם בפריז (75001), 4 rue de Ventadour צרפת, רשומה תחת מספר הזיהוי היחיד 882 860 521 RCS Paris (**L.Hotel SAS**),

בקשר עם החתימה על המסמכים הפיננסיים (כהגדרתם להלן).

L.Hotel SNC ו- L.Hotel SAS יכונו להלן **החברות** או, לחוד **החברה**.

2. המסמכים שנבדקו

בנוסף להיבטים השונים של המשפט הצרפתי אותם חשבנו לרלוונטיים על מנת לקחת בחשבון לצורך מתן חוות דעת משפטית זו, בדקנו לאותה מטרה, בצורת מסמכי מקור, עותקים נאמנים למקור, צילומים או עותקים אלקטרוניים ולמעט כל מסמך אחר, את המסמכים המנויים בפסקאות (א) של נספח 1 (**המסמכים הפיננסיים**) והמסמכים המנויים בפסקה (ב) של נספח 1 (**מסמכי התאגיד**, או, ביחד עם המסמכים הפיננסיים, **המסמכים**).

לגבי המסמכים הפיננסיים והחברות, לא שקלנו ולא נביע בחוות דעת משפטית זו כל דעה המתייחסת להתחייבות חוזית כלשהי (או השפעתה של כל התחייבות חוזית על התחייבויות החברות על פי המסמכים הפיננסיים) אשר החברות עשויות להיות מחויבות בה ואשר תנבע ממסמכים אחרים מלבד המסמכים, או המתייחסת לכל חוזה או כל מסמך חוזי או משפטי אחר המובחן מהמסמכים הפיננסיים, שאליה תהיה התייחסות אך ורק במסמכים הפיננסיים או בכל נספח הנלווה אליהם.

3. הדין הצרפתי

חוות דעת משפטית זו (וכל הזכויות או האחריות הנגזרות ממתן חוות הדעת) יוסדרו בהתאם לדיני מדינת ישראל ויפורש על פיהם. בחוות דעת משפטית זו, הפניות לחוק הצרפתי או לדיני הרפובליקה של צרפת, ולמלים "חוק", "כלל", "חקיקה", "תקנה" וכל יתר המונחים הדומים ללא שום פירוט אחר, יש לקרוא כהפניות לחוקים ולתקנות ולנורמות משפטיות אחרות של הרפובליקה של צרפת, או, לפי העניין, של המדינה הזרה הרלוונטית, שהיו במלוא תוקף והתחולה חמישה (5) ימים לפני תאריך זה (להלן **תאריך ההתייחסות**), כפי שפורשו על ידי שטחי השיפוט הצרפתיים בהחלטותיהם, שפורסמו במועד זה בפרסום משפטי ראשי באותו מועד. המילים המופיעות בזה בשפה הצרפתית יפורשו בהתאם למשמעות המיוחסת להן בחוק הצרפתי והן יגברו על התרגום שלהן לאנגלית המופיע בזה. שום דעה לא מובעת או משתמעת בזה בנוגע לחוקים של כל טריטוריה אחרת. לא ערכנו חקירה עצמאית של נושאים עובדתיים.

4. היקף הבדיקה

אנו נותנים חוות דעת משפטית זו אך ורק על הבסיס האמור לעיל ובנושאי החוק והתקנות הצרפתיים המוזכרים בסעיף 6 להלן (בכפוף להנחות שניתנו על פי הוראות סעיף 5 להלן והתנאים המפורטים בסעיף 7 להלן, שיכונו **ההנחות והתנאים**), יצוין כי חוות דעת כאמור לא

תיחשב כאילו ניתנה בקשר לכל עניין אחר הנוגע לחברות, למסמכים הפיננסיים או לעסקה שבמסגרתה נחתמו או יבוצעו המסמכים הפיננסיים. (**העסקה**). בפרט (יצוין כי המפרטים הבאים לא יפגעו במסגרת הכללית של האמור לעיל):

(א) **חוות דעת משפטית מוגבלת:** חוות דעת משפטית זו היא הביטוי של דעתנו הפורמליות והתמציתית בנוגע לעניינים ספציפיים מסוימים הכפופים לדין הצרפתי והיא לא תיחשב כהתייעצות או כחוות דעת בקשר לעסקה, או כתיאור ממצה של כל ההיבטים המהותיים המשפטיים של חוקי הרפובליקה של צרפת או של הכללים המשפטיים החלים על העסקה;

(ב) **החרגה של תקנות זרות:** חוות דעת משפטית זו לא תכלול כל השפעה של כל חוק או תקנה שהנם בתוקף במדינה אחרת כלשהי מלבד צרפת;

(ג) **חיפושים מוגבלים:** לא בדקנו:

(1) את הרלוונטיות או הדיוק של סוגיות עובדתיות (או סוגיות של רגולציה זרה) הנדונות במסמכים, ולא הדיוק או ההתאמה של כוונה או דעה כלשהן שהובעו במסמכים.

(2) שכל העובדות הרלוונטיות מגולמות במסמכים, ולא בדקנו שהמסמכים כוללים את כל ההוראות מהן הנמענים (כהגדרתם בסעיף 8 להלן) עשויים לרצות ליהנות (למעט ההוראות שהיעדרן יהפוך את הדעה המובעת בסעיף 6 להלן לבלתי מדויקת, בהתחשב בהנחות ובתנאים);

(3) את מסלול המס, המניעים או השלכות כלשהן של העסקה;

(4) את ההתאמה או הנאותות של כל הוראת תשלום אשר נקבעה במסגרת המסמכים הפיננסיים;

(5) את הדיוק או הנאותות של הנתונים, החישובים, היחסים, השיעורים או הנוסחאות מסוג חשבונאי, פיננסי, זהיר, כלכלי, מתמטי, סטטיסטי או טכני כפי שנקבע במסמכים הפיננסיים או הרלוונטיות של הנחות היסוד;

(6) כל שווי חשבונאי או אחר שנקבע במסגרת כל אחד מהמסמכים הפיננסיים;

(7) את הטיפול בעסקה בנוגע לכל כלל היוון או כלל זהירות רלוונטי אחר.

(ד) **היעדר חובות עדכון:** לא תהיה לנו כל מחויבות ליידע את הנמענים או כל אדם אחר, לרבות על אודות כל תיקון משפטי העשוי לחול לאחר תאריך ההתייחסות (או כל נסיבה אחרת שהיא, לרבות כל שינוי במעמד המשפטי של אחת החברות, עליו ייוודע לנו ממועד זה ואילך) והעלול לפגוע בחוות דעת משפטית זו;

(ה) **יחסי יועץ/לקוח:** המצאה של חוות דעת משפטית זו לנמענים (מלבד לנמענים המקוריים) תתפרש כמעידה על יחסי יועץ-לקוח בין Archers A.A.R.P.I. לבין הנמענים (מלבד הנמענים המקוריים).

5. הנחות

לצורך חוות דעת משפטית זו, הנחנו את ההנחות הבאות, בהסכמתך המוקדמת ומבלי שערכנו כל אימות או חיפוש עצמאיים:

(א) **כשירות משפטית:** כל צד למסמכים הפיננסיים (מלבד החברות) קיים באופן בר תוקף, מאוגד או רשום כדין, על פי החוקים המסדירים הרלוונטיים, ולפי החוקים המסדירים הרלוונטיים, תקנון התאגדות וכל מסמך מכונן אחר, הנו בעל כל הסמכויות והכשירות המשפטית כנדרש על מנת לחתום על המסמכים הפיננסיים שהוא צד להם ולבצע את ההתחייבויות הנובעות מכך על פי המסמכים הפיננסיים, ולממש את זכויותיו על פי המסמכים הפיננסיים;

(ב) **הרשאות:** כל ההרשאות התאגידיות הנדרשות, עבור כל הצדדים למסמכים הפיננסיים (מלבד החברות), כל ההרשאות או האישורים הרגולטוריים, הממשלתיים, המנהליים, או כל אישור צד שלישי, שנועד על מנת לאפשר לכל צד, על פי החוקים המסדירים הרלוונטיים, תקנון התאגדות וכל מסמך מכונן אחר, לחתום על המסמכים הפיננסיים שהוא צד להם, לביצוע ההתחייבויות הנובעות מכך לפי המסמכים הפיננסיים, ולממש את זכויותיו לפי המסמכים הפיננסיים שהתקבלו באופן בר תוקף וללא תנאי ונשארו בתוקף ותחולה מלאים (או, במקרה שבו יש לנקוט בהליכים פורמליים או בצעדים ספציפיים, הרי שאלה בוצעו כדין);

(ג) **אי הגבלה:** אין בנמצא עסקאות העלולות לפגוע בחוות דעת משפטית זו שנמסר לנו על אודותיהן בכתב, אשר חלות על צד כלשהו למסמכים הפיננסיים על פי כל הסכם חוזי לאיזו מהחברות היא צד (מלבד המסמכים הפיננסיים), או כל החלטה שניתנה או תלויה ועומדת, או כל החלטה מנהלית פרטנית שניתנה כלפי צד זה;

(ד) **חתימה:**

(1) **מורשי חתימה:** המסמכים הפיננסיים נחתמו כדין והומצאו בשמו ומטעמו של כל צד למסמכים אלה (מלבד החברות) על ידי יחיד בעל הרשאה לכך כדין, בהתאם לכל החוקים החלים, תקנון ההתאגדות או מסמכים מכוננים אחרים של צד כאמור (מלבד כל אדם מורשה כדין הפועל כמורשה חתימה בשמה ובשמה של חברה לפי החוק הצרפתי ותקנון ההתאגדות שלה);

(2) **הסכמה:** מסמכים פיננסיים נחתמו וניתנו ביודעין ומרצון;

(3) **חתימות מקוריות:** כל חתימה המוטבעת על המסמכים הפיננסיים היא מקורית;

(4) **חתימות אלקטרוניות:** כל חתימה אלקטרונית המוטבעת על גבי הסכם שעבוד המניות (כהגדרתו בנספח 1) (i) מאפשרת, בהתאם להוראות

סעיף 1367 לחוק הצרפתי האזרחי, זיהוי מהימן של מורשה החתימה הנחשב וכן (ii) הוטבעה על ידי האדם שנקבע כפועל בשמה ומטעמה של החברה הנחשבת על פי הסכם שעבוד המניות;

(5) **המצאה:** לכל צד למסמך הפיננסי נמסר מקור או עותק בר אכיפה של אותו מסמך פיננסי, כאשר הוא חתום בשמו ומטעמו של הגורם הרלוונטי;

(ה) **זהות מורשה החתימה**: מורשה או מורשי החתימה החותמים על כל מסמך פיננסי מטעם אותו מסמך פיננסי הוא/הם האדם/האנשים המוזכרים באותו מסמך פיננסי;

(ו) **דיוק מסמכי התאגיד:** המידע הכלול בכל מסמך תאגידי היה מדויק ומלא בתאריך הנפקת מסמך תאגידי זה ונשאר מדויק ומלא בתאריך החתימה על המסמכים הפיננסיים בנסיבות החלות במועד האמור, ונותר מדויק ומלא גם במועד זה;

(ז) **באי כוח התאגידים:** כל אדם הפועל כנציג תאגידי של חברה פועל בהתאם לחוק החל למעט ההוראות שהיעדרן יהפוך את הדעה המובעת בסעיף 6 להלן לא מדויקת, תוך התחשבות בהנחות ובתנאים;

(ח) **נכונות המקור:** כל מסמך שנבדק על ידינו בצורת עותקים, עותקי פקס או עותקים אלקטרוניים הוא שלם ותואם את המקור הרלוונטי, וכל מקור, עותקים, עותקי פקס או עותקים אלקטרוניים של המסמכים, כפי שהוגשו לנו לצורך הכנת חוות דעת משפטית זו, הנם מלאים;

(ט) **תוקף:** כל מסמך מימון יוצר התחייבויות משפטיות, תקפות ומחייבות הניתנות לאכיפה כלפי כל צד לו בהתאם לתנאים ולתניות של מסמך פיננסי זה; ואם התחייבות כאמור תבוצע מחוץ לשטחה של צרפת, ביצוע כאמור לא יעמוד בסתירה ולא יפר כל חוק או סדר ציבורי או סדר ציבורי בינלאומי החל בטריטוריה הרלוונטית או בצרפת;

(י) **אי הפרה:** שום היבט של המסמכים הפיננסיים אינו מפר חוק או תקנה כלשהי של שטח שיפוט כלשהו;

(יא) **בעלות במניות של L.Hotel SNC :** ל L.Hotel SAS בעלות מלאה במניות של L.Hotel SNC אשר ישועבדו על ידה בהתאם להסכם שעבוד המניות;

(יב) **היעדר הסכמים רלוונטיים אחרים:** אין בנמצא כל הסכם או התחייבות אחרת בין במפורש ובין במשתמע, בעל פה או בכתב, מכל סוג או בקשר למטרה כלשהי, שהנם בתוקף בין הצדדים ושיכולים לשנות או לתקן את התנאים והתניות של המסמכים הפיננסיים, הזכויות והתחייבויות המתאימות, המסמכים הפיננסיים כך שישפיעו על ההצהרות הנקובות בסעיף 6 להלן;

(יג) **התייעצות עם נציגי עובדים:** כל החלטה או התייעצות עם נציגי עובדים שעשויה להידרש על פי חוק, תקנות, הסכם עבודה קיבוצי (onvention collective) או הסכם עבודה (accord d'enterprise) החלים על L.Hotel SNC לפי העניין, כמו גם כל הליך באותו

עניין, ננקטו ו/או נערכו באופן בר תוקף לצורך חתימה על המסמכים הפיננסיים; יצוין שאנחנו היינו ואיננו אחראים על כל עניין כאמור;

(יד) **תנאים לחתימה:** ככל שהוראות אלה חלות על מסמך פיננסי, כל אחד מהצדדים על פי המסמכים הפיננסיים אלה מקיים את חובת המידע הטרום חוזי שלו כפי שנקבע בהוראות סעיף 1-1112 לחוק האזרחי של צרפת;

(טו) **אין חוסר פרופורציה:** אופיו ושוויו של השעבוד שניתן ל L.Hotel SAS בהתאם להסכם שעבוד המניות לא היה חסר פרופורציה במועד החתימה על אותו מסמך פיננסי ביחס להתחייבויות המובטחות בזכות שעבוד כאמור:

(טז) **אינטרס תאגידי(interet social) :** כל מסמך פיננסי מהווה עסקה שנכרתה בתנאים שאינם עומדים בסתירה לאינטרס התאגידי (interet social) של החברה, שהנה צד לאותם מסמכים פיננסיים, וההתקשרות בהם נעשתה בתום לב ובתנאי שוק רגילים;

(יז) **מצגים והתחייבויות:** מלבד המצגים וההתחייבויות הנוגעים לנושאים אליהם יש התייחסות מפורשת במסגרת סעיף 6 להלן, המצגים וההתחייבויות שניתנו על ידי החברות במסמכים הפיננסיים הנם מדויקים באשר להיבטים עובדתיים נכון למועד זה;

(יח) **נציגי L.Hotel SNC ו- L.Hotel SAS:** מר רון יעקב גרינבאום לא ויתר ולא הודח מתפקידו (mandat) כנשיא L.Hotel SAS ומר דניס מאופטי לא ויתר ולא הודח מתפקידו (mandat) כ directeur general של L.Hotel SAS , שהיא בעצמה המנהלת (gerant) של L. Hotel SNC; L.Hotel SAS לא ויתרה ולא הודחה מתפקידה (mandat) כמנהלת (gerant)שלL.Hotel SNC ; מר רון יעקב גרינבאום ומר דניס מאופטי אינם נתונים להגנה משפטית(mesure de sauvegarde de justice) , אוצרות(curatelle) , אפוטרופסות (tutelle), או כל אמצעי דומה מחוץ לצרפת, שימנע מהם לפעול באופן בר תוקף מטעם L.Hotel SNC ו/או L.Hotel SAS בהתאמה.

(יט) **הליכי חדלות פירעון:** שום נקיטת צעדים על פי כל הליכי חדלות פירעון ו/או טרום חדלות פירעון (בהתאם לשטח השיפוט הרלוונטי) (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל procedure saufegarde (הליך הגנה), redressiment judiciaire (הליך כינוס נכסים) או liquidation judiciaire (הליך פירוק שיפוטי), מינוי administrateur judiciaire (מנהל חדלות פירעון) או מפרק לגבי כל אחת מחברות אלה נרשמו בבתי המשפט הרלוונטיים נכון למועד זה, לא נרשמה בבתי המשפט הרלוונטיים נכון ליום זה, שום sessation d'activite (הפסקת פעילות) או פירוק מרצון (פירוק) של החברות לא נרשמו נכון למועד זה, ובאופן כללי יותר כל אחת מהחברות אינה חדלת פירעון
כהגדרתו של מונח זה בדיני הרפובליקה של צרפת.

6. חוות דעת

בהסתמך על המסמכים, בכפוף למה שהועמד לרשותנו במסגרת ההנחות והכישורים ובכפוף לכל פיסת מידע רלוונטית שאינה מוזכרת במסגרת המסמכים ואשר לא נמסרה לנו, אנו מצהירים על דעה כדלקמן:

6.1. L.Hotel SNC

(א) L.Hotel SNC קיימת באופן בר תוקף כ- societe en nom coliectif ונרשמה במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) של משרדה הרשום.

(ב) ל- L.Hotel SNC יש כשרות משפטית להתקשר בהסכם ההלוואה; החתימה על ידי L.Hotel SNC על הסכם ההלוואה אינה מצריכה הרשאה מסוימת כלשהי מלבד ההרשאות הכלולות בהחלטות תאגידיות של L.Hotel SNC (כפי שמוגדר בנספח 1) ואינה סותרת שום הוראה בתקנון ההתאגדות או בכל חוק או תקנה הרלוונטיים אליה.

(ג) [מר רון יעקב גרינבאום / מר דניס מאופטי] הינם בעלי הסמכויות הדרושות לחתום, בשמה ומטעמה שלL.Hotel SNC , על הסכם ההלוואה; החתימה על הסכם ההלוואה על ידי [מר רון יעקב גרינבאום / מר דניס מאופטי], בשמה ומטעמה שלL.Hotel SNC , עומדת מנגד (opposable) ל-L.Hotel SNC.

(ד) תעודת אי חדלות פירעון של L.Hotel SNC (כהגדרתה בנספח 1) קובעת כי החל משנת 2021 ובכפוף להסתייגויות המפורטות בה, אין אזכור במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) של פריז לפסק דין הפותח בהליכי שיקום או בהליכי פירוק (redressement or liquidation judiciaires) , או הגנה(sauvegarde) , בהתייחס לL.Hotel SNC-.

6.2. L.Hotel SAS

(א) L.Hotel SAS קיימת באופן בר תוקף כ- societe par actions simplifiee ונרשמה במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) של משרדה הרשום.

(ב) ל- L.Hotel SAS יש כשרות משפטית להתקשר בהסכם ההלוואה; החתימה על ידי L.Hotel SAS על הסכם ההלוואה אינה מצריכה הרשאה מסוימת כלשהי מלבד ההרשאות הכלולות בהחלטות תאגידיות של L.Hotel SAS (כפי שמוגדר בנספח 1) ואינה סותרת שום הוראה בתקנון ההתאגדות או בכל חוק או תקנה הרלוונטיים אליה.

(ג) [מר רון יעקב גרינבאום / מר דניס מאופטי] הינם בעלי הסמכויות הדרושות לחתום, בשמה ומטעמה שלL.Hotel SAS , על הסכם ההלוואה; החתימה על הסכם ההלוואה על ידי [מר רון יעקב גרינבאום / מר דניס מאופטי], בשמה ומטעמה שלL.Hotel SAS , עומדת מנגד (opposable) ל- L.Hotel SAS.

(ד) תעודת אי חדלות פירעון של L.Hotel SAS (כהגדרתה בנספח 1) קובעת כי החל משנת 2021 ובכפוף להסתייגויות המפורטות בה, אין אזכור במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) של פריז לפסק דין הפותח בהליכי שיקום או בהליכי פירוק (redressement or liquidation judiciaires), או הגנה(sauvegarde) , בהתייחס ל- L.Hotel SAS.

6.3. אינטרס תאגידי של L.Hotel SNC ו- L.Hotel SAS

הבנו שנשאלנו האם גם L.Hotel SNC וגם L.Hotel SAS :

- מעניקות ערבויות במעלה הזרם להבטחת חובותיה של אלרוב בגין הנפקת האג"ח (כהגדרתה להלן), ו/או
- מציגות מספר מצגים ספציפיים ביחס לעצמן לטובת הנאמן (כהגדרתו להלן) במישרין במסגרת אותו מנפיק אג"ח.

הענקת זכויות שעבוד או הצגת מצגים מסוימים לטובת צד שאינו קשור שלא נכרתו איתו הסכמים העלולים להוות הפרה של האינטרס התאגידי (interet social) של L.Hotel SNC ו- L.Hotel SAS לפי העניין. העיקרון כאן הוא שחברה (והנהלתה, ובשלב מסוים, בעלי המניות) יפעלו לפי האינטרס התאגידי שלה (ובהתחשב בעניינים חברתיים וסביבתיים, אם רלוונטי), ולא רק, למשל, למען האינטרס של בעלי המניות או ההנהלה. במידה והאינטרס התאגידי לא יתמלא, הנהלת התאגיד ו/או בעלי מניותיו עלולים לשאת באחריות לכל פגיעה שנגרמה כתוצאה מהחלטה כאמור. יתרה מכך, החלטות שהתקבלו מתוך אינטרס תאגידי של חברה צרפתית עשויים, במקרים מסוימים (כלומר לא תמיד), להיות ניתנים לביטול.

במקרה שלפנינו, ניתן לטעון כי הערבויות או המצגים המוזכרים לעיל, שבמעלה הזרם, היו אמורים להתבצע במסגרת הנפקת האג"ח אולם ההכנסות מן ההנפקה ישמשו למימון L.Hotel SNC בהתאם להסכם ההלוואה. עם זאת ולמרות שזה כנראה המקרה ויכול לעזור אם ניקח בחשבון ש- L.Hotel SNC או L.Hotel SAS יכולות להציג מצגים כאלה או להעניק זכויות שעבוד לפי המקרה, אנחנו סבורים שעניין האינטרס התאגידי הנו רגיש מכדי לעשות זאת (במיוחד כאן כאשר ל- L.Hotel SNC יש עובדים).

לפיכך, <u>אנו סבורים</u> כי:

- זכות השעבוד שניתנה על ידי L.Hotel SAS (במניות של L.Hotel SNC) תוענק לטובתה הבלעדית של השותפות על מנת להבטיח שההלוואה תינתן על פי הסכם ההלוואה, באופן המחריג כל מוטב אחר,

- המצגים הנזכרים לעיל ייעשו על ידי L.Hotel SNC לטובת השותפות בהסכם ההלוואה, ועל ידי L.Hotel SAS בהסכם שעבוד המניות, באופן המחריג כל אדם אחר.

מאותן סיבות כמו אלה שהוזכרו לעיל והנוגעות לעניין האינטרס התאגידי, <u>אנו סבורים כי</u> חוב לא נרשם על ידי L.Hotel SNC (לרבות הנפקת האג"ח).

7. תנאים

הדעות המובאות בסעיף 6 לעיל כפופות לתנאים הבאים:

(א) **הליכי חדלות פירעון:** חוות דעת משפטית זו ניתנת בכפוף להוראות דיני טרום חדלות פירעון וחדלות פירעון, או כל חוק אחר העשוי להשפיע על זכויות הנושים ובין היתר הוראות פרק VI (Livre VI) לחוק המסחרי הצרפתי המתייחסות לטרום חדלות פירעון וחדלות פירעון (או כל

תקנה מקבילה במדינה זרה) וכן חוקים ותקנות אחרים המתייחסים לצווי תשלום לנושים.

(ב) **מרשם סחר ומסחר** (Registre du Commerce et des Societes) : על פי הוראות סעיף R. 621-8 לחוק המסחר הצרפתי (Code de commerce) , פרק הזמן המותר לרישום במרשם המסחרי של אמצעי הגנה (sauvegarde) , פתיחת הליכי שיקום (Redressement judiciaire) או פתיחת הליכי פירוק (liquidation judiciaire) המסתכמים בחמישה עשר ימים קלנדריים החל מאותו פסק דין פותח, ויצוין כי הלכה למעשה, פרק זמן זה אינו תמיד מקוים.

בנוסף, החיפושים במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) על ידי Tribunal de commerce (בית המשפט למסחר), שהובילו להשגת תמצית L.Hotel SNC K-Bis , תמצית L.Hotel SAS K-Bis , תעודת אי חדלות פירעון L.Hotel SNC ו- L.Hotel SAS Non - תעודת חדלות פירעון אינה מסוגלת לחשוף באופן מכריע אם:

- ננקטו אמצעי ביטול, פירוק או הפסקת עסקים (Sessation d'activite) , צו פירוק (jugement de liquidation judiciaire) או החלטה שהתקבלה למען אמצעי ההגנה (sauvegarde), הליכי שיקום (redressement judiciaire) או הליך פירוק (liquidation judiciaire) של החברות מאחר ולא ניתן להגיש הודעה על עניינים אלה במרשם המסחר והחברות (Registre du Commerce et des Societes) באופן מיידי, וכאשר הוגשה, לא ניתן לרשום מיד על התמציות או האישורים הרלוונטיים; בנוסף, חיפושים כאמור אינם מסוגלים לגלות, לפני מתן צו רלוונטי כאמור, אם הוגשה או לא הוגשה עתירה למתן אמצעי הגנה(sauvegarde) , שיקום (Redressement judiciaire) או הליך פירוק (liquidation judiciaire);

- כל מנדט אד-הוק (mandat ad hoc) או הליכי גישור;

- כל הליך התראה (procedure d'alerte) שנפתח על ידי נציגי עובדים או רואי חשבון של החברה לפיו אין צורך להגיש הליכים כאמור במרשם המסחר והחברות של בית הדין למסחר (Tribunal de commerce) ;

- כל שינוי בהנהלת החברה (או, באשר ל-L.Hotel SNC, שינוי בעלות) ככל שייתכן שנושאים אלה לא הוגשו למרשם המסחר והחברות לאלתר וכאשר יוגשו, ייתכן שלא יהיה ניתן לרשום אותם מיד בתמציות הרלוונטיות;

- כל שינוי של שם התאגיד או העברה או משרד רשום.

(ג) **יכולת פיננסית:** איננו מביעים כל דעה ביחס ליכולת הפיננסית של החברות וליכולתן לבצע את התחייבויותיהן על פי המסמכים הפיננסיים.

8. נמעני חוות הדעת

חוות דעת משפטית זו ניתנת אך ורק:

(א) לטובת העסקה; וכן

(ב) לטובת:

- הנמענים המקוריים; וכן
- משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן"), בתפקידה של אג"ח שקלית שנעשתה בישראל על ידי ארלוב בלבד (הנפקת האג"ח)

(יחד עם הנמענים המקוריים, הנמענים).

מבלי שניתנה מראש הסכמתנו הכתובה, חוות דעת משפטית זו לא תשמש, לא תצוטט ולא תופנה על ידי מי מהנמענים או מי מיורשיהם או נמחיהם באשר הם במסגרת המסמכים הפיננסיים, ולא תועבר לאף אדם אחר.

עם זאת, ניתן להעביר עותק מחוות דעת משפטית זו, למטרת מידע בלבד ועל בסיס אי-הסתמכות (i) ,אל חברי הקבוצה של הנמענים (ii) ,לכל אדם שהגילוי נדרש לו על פי החוק או התקנה החלים (iii) ,לכל סוכנות דירוג אשראי גדולה (iv) ,בקשר לכל בקשה של רשות שיפוטית או מנהלית או כל רשות מוסמכת אחרת (v) ,לכל מבטח או מבטח משנה של כל אחד מהנמענים (vi) ,מחזיקי איגרות החוב שהונפקו בהתאם ל- הנפקת האג"ח (vii) ,רשויות שוק ההון הישראליות ובאופן כללי יותר כל מוסד או רשות ציבורית ישראלית שיצטרכו לדעת על חוות דעת משפטית זו במסגרת הנפקת האג"ח וכן (viii) ליועצים המשפטיים, רואי החשבון והמבקרים שלהם בהתאמה.

כל מחלוקת הנוגעת או הנובעת מחוות דעת משפטית זו תובא בפני סמכות השיפוט המוסמכת של בית המשפט לערעורים בפריז.(Cour d'appel)

שלכם בכבוד רב,

פול הנרי דה קביסול

עו"ד בית המשפט

נספח 1: מסמכים

_____

(א) מסמכים פיננסיים

(1) עותק מהסכם ההלוואה, מנוסח באנגלית, כפוף לחוק הישראלי, שנערך בין L.Hotel (i) SNC, כלווה, ו- (ii) השותפות, כמלווה, ולפיו, השותפות מעניק הלוואה בת __ אירו ל L.Hotel SNC (**הסכם ההלוואה**).

(2) עותק מהסכם שעבוד המניות(Convention de Nantissements de Parts Sociales) , המנוסח בצרפתית שנכרת ביום __ 2021 בין (1) L.Hotel SAS כמשעבד, (2) L.Hotel Holding BV, כמשעבד, ו-(3) השותפות, כמוטבת, ועל פיה מתחייבות L.Hotel SAS ו- L.Hotel Holding BV לשעבד לטובת השותפות מניות של L.Hotel SNC בהן הן מחזיקות בהתאמה (**הסכם שעבוד המניות**).

(ב) מסמכי תאגיד

(1) L.Hotel SNC

- עותק מתקנון ההתאגדות של L.Hotel SNC מיום ____ 2021

- עותק, מאושר נאמן למקור, של החלטות הגופים התאגידים הרלוונטיים של L. Hotel SNC מיום ___ 2021 (**החלטות תאגידיות של L.Hotel SNC**);

- עותק אלקטרוני מתעודת התאגדות (extrait K-bis) של L.Hotel SNC מיום ושנמסרה על ידי greffe (משרד פקיד) של בית הדין למסחר (Tribunal de commerce) של פריז (**תמצית L.Hotel SNC K-Bis**);

- עותק אלקטרוני מתעודת אי-חדלות פירעון (extrait K-bis) של L.Hotel SNC מתאריך __ שנמסרה על ידי greffe (משרד הפקיד) של בית המשפט למסחר (Tribunal de commerce) של פריז (**תעודת אי חדלות פירעון L.Hotel SNC**);

(2) L.Hotel SAS

- עותק מתקנון ההתאגדות של L.Hotel SAS מיום ____

- עותק, מאושר נאמן למקור, של החלטות הגופים התאגידים הרלוונטיים שלL. Hotel SAS מיום ___ 2021 (**L.Hotel SAS החלטות תאגידיות**);

- עותק אלקטרוני מתעודת התאגדות (extrait K-bis) של L.Hotel SAS מיום ושנמסרה על ידי greffe (משרד פקיד) של בית הדין למסחר (Tribunal de commerce) של פריז (**תמצית L.Hotel SAS K-Bis**);

- עותק אלקטרוני מתעודת התאגדות (extrait K-bis) של L.Hotel SAS מיום ושנמסרה על ידי greffe (משרד פקיד) של בית הדין למסחר (Tribunal de commerce) של פריז (**תעודת אי חדלות פירעון L.Hotel SAS**).

נספח 2: טיוטת חוות דעת לגבי תוקף

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

שדרות רוטשילד 46

תל אביב 66883 ישראל

(אלרוב)

מימון מלון לוטציה שותפות מוגבלת

שדרות רוטשילד 46

תל אביב 66883 ישראל

(**השותפות**, או, יחד עם אלרוב,

הנמענים המקוריים)

פריז, 2021

בעניין: מימון לוטציה

אדונים נכבדים,

1. מבוא

פעלנו כיועצים משפטיים צרפתיים לנמענים המקוריים בקשר ל:

(א) מהסכם שעבוד המניות (Convention de Nantissements de Parts Sociales) , המוסדר ע"י הדין הצרפתי שנכרת ביום __ 2021 בין (1) L.Hotel Holding כמשעבד (**L.Hotel SAS** או **משעבד**), L.Hotel Holding B.V. , כמשעבד (**L.Hotel Holding BV**או **משעבד**) וכן (3) השותפות, כמוטבת, ועל פיה מתחייבות L.Hotel Holding ו-L.Hotel Holding BV לשעבד לטובת השותפות מניות של L.Hotel (**L.Hotel SNC**) בהן מחזיקות בהתאמה (**הסכם שעבוד המניות**);

(ב) הסכם ההלוואה, מנוסח באנגלית, כפוף לחוק הישראלי, שנערך בין (1)L.Hotel SNC , כלווה, ו-(2) השותפות, כמלווה, ולפיו, השותפות מעניקה הלוואה בת __ אירו ל- L.Hotel SNC (**הסכם ההלוואה**); וכן

(ג) התרגום לאנגלית של הסכם אגרת חוב, המוסדר על ידי החוק הישראלי, שנכרת בתאריך ___ 2021 בין (1) השותפות, ו-(2) חברת משמרת נאמנות בע"מ, ועל פיה מעניקה השותפות שעבוד לטובת חברת נאמנות משמרת בע"מ. לגבי "זכויות וקבלות" היא מחזיקה ורשאית להחזיק כנגד הלווה על פי הסכם ההלוואה (הסכם אגרות החוב).

אלא אם כן צוין אחרת במכתב חוות דעת זה, למונחים באותיות רישיות המשמשים בזה ולא מוגדרים תהיה המשמעות שהוקנתה להם בהסכם שעבוד המניות.

2. המסמכים שנבדקו

בנוסף להיבטים השונים של המשפט הצרפתי אותם חשבנו לרלוונטיים על מנת לקחת בחשבון לצורך מתן חוות דעת משפטית זו, בדקנו לאותה מטרה, בצורת מסמכי מקור, עותקים נאמנים למקור, צילומים או עותקים אלקטרוניים ולמעט כל מסמך אחר:

(א) הסכם שעבוד המניות,

(ב) הסכם ההלוואה,

(ג) הסכם אגרת החוב (יחד עם המסמכים הנזכרים בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, **המסמכים הפיננסיים**),

(ד) עותק אלקטרוני מתעודת התאגדות (extrait K-bis) של L.Hotel SNC מיום ____ ושנמסרה על ידי פקיד בית המשפט המסחרי של פריז (**תמצית L.Hotel SNC K-Bis**)

(ה) עותק מתקנון ההתאגדות של L.Hotel SNC ;

(ו) צילום מסך שנעשה ביום ___ 2021 באתר הרשמי infogreffe.fr של שעבודים ללא הצהרת נישול (etet des gages sans deposession) המתייחסת ל- L.Hotel SAS (**הצהרת L.Hotel SAS ללא הצהרת נישול**);

(ז) צילום מסך שנעשה ביום ___ 2021 באתר הרשמי infogreffe.fr של שעבודים ללא הצהרת נישול (etet des gages sans deposession) המתייחסת ל- L.Hotel Holding BV (**הצהרת L.Hotel Holding BV ללא הצהרת נישול**);

(ח) עותק מ- _____(יחד עם המסמכים הנזכרים בפסקאות (ד) ואילך לעיל, **מסמכי בעלות**, ויחד עם המסמכים הפיננסיים יכונו **המסמכים**).

יצוין, ביחס למסמכים הפיננסיים ולצדדים המתאימים למסמכים הפיננסיים הללו (כל אחד מהצדדים יכונה צד **נוגע בדבר**), שלא שקלנו ואיננו מביעים דעה לגבי התחייבות חוזית כלשהי (או ההשפעה על ההתחייבויות על כל צד נוגע בדבר על פי המסמכים הפיננסיים להם הוא צד בכל התחייבות חוזית) שבאמצעותם כל אחד מהצדדים הנוגעים בדבר יכול להיות מחויב ואשר

נובע ממסמכים שאינם הסכם שעבוד המניות או המתייחס לחוזים או מסמכים אחרים בעלי אופי חוזי או משפטי , מלבד המסמכים הפיננסיים, שאליהם יש התייחסות רק במסמכים הפיננסיים.

3. הדין הצרפתי

כתב חוות דעת זה (וזכויות או חבויות כלשהן הנובעות מהנפקתו) יוסדר בהתאם לדין הצרפתי ויפורש על פיו. בחוות דעת משפטית זו, הפניות לחוק הצרפתי או לדיני הרפובליקה של צרפת, ולמלים "חוק", "כלל", "חקיקה", "תקנה" וכל יתר המונחים הדומים ללא שום פירוט אחר, יש לקרוא כהפניות לחוקים ולתקנות ולנורמות משפטיות אחרות של הרפובליקה של צרפת, או, לפי העניין, של המדינה הזרה הרלוונטית, שהיו במלוא תוקף והתחולה חמישה (5) ימים לפני תאריך זה (להלן **תאריך ההתייחסות**), כפי שפורשו על ידי שטחי השיפוט הצרפתיים בהחלטותיהם, שפורסמו במועד זה בפרסום משפטי ראשי באותו מועד. המילים המופיעות בזה בשפה הצרפתית יפורשו בהתאם למשמעות המיוחסת להן בחוק הצרפתי והן יגברו על התרגום שלהן לאנגלית המופיע בזה. שום דעה לא מובעת או משתמעת בזה בנוגע לחוקים של כל טריטוריה אחרת. לא ערכנו חקירה עצמאית של נושאים עובדתיים.

4. היקף הבדיקה

אנו נותנים חוות דעת משפטית זו אך ורק על הבסיס האמור לעיל ובנושאי החוק והתקנות הצרפתיים המוזכרים בסעיף 6 להלן (בכפוף להנחות שניתנו על פי הוראות סעיף 5 להלן והתנאים המפורטים בסעיף 7 להלן, שיכונו **ההנחות** ו**התנאים**), יצוין כי חוות דעת כאמור לא תיחשב כאילו ניתנה בקשר לכל עניין אחר הנוגע לצדדים הנוגעים בדבר מלבד המסמכים הרלוונטיים. בפרט (יצוין כי המפרטים הבאים לא יפגעו במסגרת הכללית של האמור לעיל):

(א) חוות דעת משפטית מוגבלת: חוות דעת זו מהווה ביטוי לחוות דעתנו הרשמית והתמציתית בקשר לעניינים ספציפיים מסוימים לפי החוק הצרפתי, והדבר לא ייחשב כהתייעצות או חוות דעת בקשר לעסקאות הנדונות במסמכים הפיננסיים או לצורך שלשמו ניתנו המסמכים הפיננסיים או כתיאור ממצה של כל ההיבטים המהותיים המשפטיים של דיני הרפובליקה של צרפת או הכללים המשפטיים החלים לגבי המסמכים;

(ב) החרגה של תקנות זרות: חוות דעת זו לא תכלול כל השפעה של כל חוק או תקנה שהנם בתוקף במדינה אחרת כלשהי מלבד צרפת;

(ג) חיפושים מוגבלים: לא בדקנו:

(1) את הרלוונטיות או הדיוק של סוגיות עובדתיות (או סוגיות של רגולציה זרה) הנדונות במסמכים, ולא הדיוק או ההתאמה של כוונה או דעה כלשהן שהובעו במסמכים.

(2) שכל העובדות הרלוונטיות מגולמות במסמכים הפיננסיים, כאשר המסמכים הפיננסיים אינם כוללים את כל ההוראות שהנמענים (כהגדרתם בסעיף 8 להלן) עשויים לרצות ליהנות (למעט ההוראות שהיעדרן יהפוך את הדעה המובעת בסעיף 6 להלן לבלתי מדויקת, בהתחשב בהנחות ובתנאים);

(3) מסלול המס, המניעים או השלכות כלשהן של המסמכים הפיננסיים או כל העסקה או כל הפעולות המגולמות בזה;

(4) את ההתאמה או הנאותות של כל הוראת תשלום אשר נקבעה במסגרת המסמכים הפיננסיים;

(5) את הדיוק או הנאותות של הנתונים, החישובים, היחסים, השיעורים או הנוסחאות מסוג חשבונאי, פיננסי, זהיר, כלכלי, מתמטי, סטטיסטי או טכני כפי שנקבע במסמכים הפיננסיים או הרלוונטיות של הנחות היסוד;

(ד) היעדר חובות עדכון: לא תהיה לנו כל מחויבות ליידע את הנמענים או כל אדם אחר, לרבות על אודות כל תיקון משפטי העשוי לחול לאחר תאריך ההתייחסות (או כל נסיבה אחרת שהיא, לרבות כל שינוי במעמד המשפטי של אחת החברות, עליו ייוודע לנו ממועד זה ואילך) והעלול לפגוע בחוות דעת משפטית זו;

(ה) יחסי יועץ/לקוח: המצאה של חוות דעת משפטית זו לנמענים (מלבד לנמענים המקוריים) תתפרש כמעידה על יחסי יועץ-לקוח בין Archers A.A.R.P.I. לבין הנמענים (מלבד הנמענים המקוריים).

(ו) אחריות: מכתב חוות דעת זה ניתן על ידי Archers A.A.R.P.I. וניתן להסתמך עליו רק בתנאי מפורש שכל אחריות של Archers A.A.R.P.I תהיה מוגבלת לסכום המשולם במסגרת פוליסות ביטוח האחריות המקצועית שלה. יחידים או גופים משפטיים הקשורים ל-Archers A.A.R.P.I., לרבות עובדים, גופים קשורים ושותפים שלה, לא ישאו באחריות בכל דרך שהיא.

5. הנחות

לצורך חוות דעת משפטית זו, הנחנו את ההנחות הבאות, בהסכמתך המוקדמת ומבלי שערכנו כל אימות או חיפוש עצמאיים:

(א) כשירות משפטית: כל צד למסמכים הפיננסיים קיים באופן בר תוקף, מאוגד או רשום כדין, על פי החוקים המסדירים הרלוונטיים, ולפי החוקים המסדירים הרלוונטיים, תקנון התאגדות וכל מסמך מכונן אחר, הנו בעל כל הסמכויות והכשירות המשפטית כנדרש על מנת לחתום על המסמכים הפיננסיים שהוא צד להם ולבצע את ההתחייבויות הנובעות מכך על פי המסמכים הפיננסיים, ולממש את זכויותיו על פי המסמכים הפיננסיים;

(ב) הרשאות: כל ההרשאות התאגידיות הנדרשות, עבור כל הצדדים לכל מסמך פיננסי כל ההרשאות או האישורים הרגולטוריים, הממשלתיים, המנהליים, או כל אישור צד שלישי, שנועד על מנת לאפשר לכל צד, על פי החוקים המסדירים הרלוונטיים, תקנון התאגדות וכל מסמך מכונן אחר, לחתום על המסמכים הפיננסיים שהוא צד להם, לביצוע ההתחייבויות

הנובעות מכך לפי המסמכים הפיננסיים, ולממש את זכויותיו לפי המסמכים הפיננסיים שהתקבלו באופן בר תוקף וללא תנאי ונשארו בתוקף ותחולה מלאים (או, במקרה שבו יש לנקוט בהליכים פורמליים או בצעדים ספציפיים, הרי שאלה בוצעו כדין);

(ג) אי הגבלה: אין בנמצא עסקאות העלולות לפגוע בחוות דעת משפטית זו הבאה לידי ביטוי בסעיף 6 להלן, שנמסר לנו על אודותיהן בכתב, אשר חלות על צד כלשהו למסמכים הפיננסיים על פי כל הסכם חוזי לאיזו מהחברות היא צד (מלבד המסמכים הפיננסיים), או כל החלטה שניתנה או תלויה ועומדת, או כל החלטה מנהלית פרטנית שניתנה כלפי צד זה;

(ד) חתימה:

(1) מורשי חתימה: המסמכים הפיננסיים נחתמו כדין והומצאו בשמו ומטעמו של כל צד להם על ידי יחיד בעל הרשאה לכך כדין, בהתאם לכל החוקים החלים, תקנון ההתאגדות או מסמכים מכוננים אחרים של צד כאמור;

(2) הסכמה: מסמכים פיננסיים נחתמו וניתנו ביודעין ומרצון:

(3) חתימות מקוריות: כל חתימה המוטבעת על המסמכים הפיננסיים היא מקורית;

(4) חתימות אלקטרוניות: כל חתימה אלקטרונית שהוטבעה על גבי הסכם שעבוד מניות (i) מאפשרת, בהתאם להוראות סעיף 1367 לחוק הצרפתי האזרחי, זיהוי מהימן של מורשה החתימה הנחשב וכן (ii) הוטבעה על ידי האדם שנקבע כפועל בשמה ומטעמה של החברה הנחשבת על פי הסכם שעבוד המניות;

(5) המצאה: לכל צד למסמך הפיננסי נמסר מקור או עותק בר אכיפה של אותו מסמך פיננסי, לו הוא צד, כאשר הוא חתום בשמו ומטעמו של הצד הרלוונטי;

(ה) זהות מורשה החתימה: מורשה או מורשי החתימה החותמים על כל מסמך פיננסי מטעם אותו צד למסמכים הפיננסיים שהוא/הם האדם/האנשים המוזכרים באותו מסמך פיננסי;

(ו) נכונות המקור: כל מסמך שנבדק על ידינו בצורת עותקים, עותקי פקס או עותקים אלקטרוניים הוא שלם ותואם את המקור הרלוונטי, וכל מקור, עותקים, עותקי פקס או עותקים אלקטרוניים של המסמכים, כפי שהוגשו לנו לצורך הכנת חוות דעת משפטית זו, הנם מלאים;

(ז) תוקף: מלבד סוגיה של חוקיות, תוקף ויכולת אכיפה של הסכם שעבוד מניות כלפי המשעבדים על פי הדין הצרפתי, כל מסמך פיננסי יוצר התחייבויות משפטיות, תקפות ומחייבות הניתנות לאכיפה כלפי כל צד לו בהתאם לתנאים ולתניות של מסמך פיננסי זה; ואם התחייבות כאמור תבוצע מחוץ לשטחה של צרפת, ביצוע כאמור לא יעמוד בסתירה ולא יפר כל חוק או סדר ציבורי או סדר ציבורי בינלאומי החל בטריטוריה הרלוונטית או בצרפת;

(ח) במידה ומסמך כלשהו אינו ערוך בשפה הצרפתית או בשפה האנגלית, התרגום המתאים הוא תרגום נכון, מדויק ושלם של המסמך המקורי;

(ט) **אי הפרה:** מלבד התחייבויות המשעבדים על פי הסכם שעבוד מניות, שום היבט של המסמכים הפיננסיים אינו מפר חוק או תקנה כלשהי של שטח שיפוט כלשהו;

(י) **היעדר הסכמים רלוונטיים אחרים:** אין בנמצא כל הסכם או התחייבות אחרת בין במפורש ובין במשתמע, בעל פה או בכתב, מכל סוג או בקשר למטרה כלשהי, שהנם בתוקף בין הצדדים ושיכולים לשנות או לתקן את התנאים והתניות של המסמכים הפיננסיים, הזכויות והתחייבויות המתאימות, המסמכים הפיננסיים כך שישפיעו על ההצהרות הנקובות בסעיף 6 להלן;

(יא) **אינטרס תאגידי (interet social):** כל מסמך פיננסי מהווה עסקה שנכרתה בתנאים שאינם עומדים בסתירה לאינטרס התאגידי (interet social) של הצדדים הנוגעים בדבר (או כל קונספט דומה אחר החל בהולנד לגבי L.Hotel Holding BV או בישראל לגבי השותפות ומשמרת חברה לנאמנות בע"מ), וההתקשרות בהם נעשתה בתום לב ובתנאי שוק רגילים;

(יב) **מצגים והתחייבויות:** מלבד המצגים וההתחייבויות הנוגעים לנושאים אליהם יש התייחסות מפורשת במסגרת סעיף 6 להלן, המצגים וההתחייבויות שניתנו על ידי כל צד נוגע בדבר במסמכים הפיננסיים הנם מדויקים באשר להיבטים עובדתיים נכון למועד זה;

(יג) **הליכי חדלות פירעון:** לגבי הצדדים הנוגעים בדבר, לא ננקטו צעדים כלשהם לפי כל הליכי חדלות פירעון ו/או טרום חדלות פירעון (בהתאם לשטח השיפוט הרלוונטי) (לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור כל (הליך הגנה), הליך כינוס נכסים או פירוק judiciaire (הליך פירוק שיפוטי), כדי למנות מנהל שופט (מנהל חדלות פירעון) או מפרק על כל אחד מהצדדים הנוגעים בדבר כאמור, לא נרשמו בבתי המשפט הרלוונטיים נכון למועד זה, שום (הפסקת פעילות) או פירוק מרצון (פירוק) של צדדים נוגעים בדבר כאמור נכון למועד זה, ובאופן כללי יותר כל אחד מהצדדים הנוגעים בדבר כאמור אינו חדל פירעון, או כפוף להליכים זרים כלשהם הדומים לאלו שהוזכרו לעיל, כפי שהוגדרו בסמכות השיפוט של ההתאגדות שלו או על פי דיני הרפובליקה של צרפת בעת ההתקשרות במסמכים הפיננסיים.

6. חוות דעת

6.1. בהסתמך על המסמכים, בכפוף למה שהועמד לרשותנו במסגרת ההנחות והכישורים ובכפוף לכל פיסת מידע רלוונטית שאינה מוזכרת במסגרת המסמכים ואשר לא נמסרה לנו, אנו מצהירים על דעה כדלקמן:

(א) **תוקף ההתחייבויות:** הסכם משכון המניות תקף ומחייב ויוצר, לגבי כל אחד מהמשעבדים, על פי החוק הצרפתי, התחייבויות משפטיות שהנן בתוקף ועומדות מנגד לכל אחד מהמשעבדים בהתאם לתנאים שבהם נקבעו התחייבויות אלו;

(ב) **אכיפה של שעבוד המניה:** כל משכון המתועד בהסכם שעבוד המניה ניתן לאכיפה כחוזה מחייב (force obligatoire) ;

(ג) **דרישות רישום ופרסום:** אין הכרח על פי חוקי הרפובליקה של צרפת על מנת להבטיח את תקפותן או אכיפתן של ההתחייבויות של כל אחד מהמשעבדים על פי הסכם שעבוד

המניות שהסכם שעבוד המניות יוגש, יירשם, יתועד או יאושר על ידי נוטריון אצל, בכל גוף כזה או כל רשות מוסמכת, רישום או תיעוד רשמי בצרפת, מלבד ההליכים הפורמליים וההודעות המוזכרות במפורש;

(ד) בעלות במניות של L.Hotel SNC : על פי מסמכי הבעלות:

(i) L.Hotel SAS מחזיקה שנים עשר מיליון מאה עשרים ושמונה אלף שבע מאות שבעים ושבע (12,128,787) מניות של L.Hotel SNC וכל המניות הללו ישועבדו על ידי L.Hotel SAS בהתאם להסכם שעבוד המניות, וכן

(ii) L.Hotel Holding BV מחזיקה במניה אחת (1) של L.Hotel SNC ומניה זו תשועבד על ידי L.Hotel Holding BV בהתאם להסכם שעבוד המניות,

יצוין כי המניות הנזכרות בפסקאות (i) ו- (ii) לעיל מהוות מאה אחוז (100%) מהון המניות של L.Hotel SNC ;

(ה) היעדר שעבוד קיים על המניות של L.Hotel SNC : לא מוזכר שעבוד מניות (nantissement de parts) לגבי מניות L.Hotel SNC בהצהרת L.Hotel SAS ללא הצהרת נישול ובהצהרת L.Hotel Holding BV ללא הצהרת נישול;

(ו) תאימות של הסכם ההלוואה לדין הצרפתי: לא זיהינו התחייבויות כלשהן של L.Hotel SNC שניתנו בהסכם ההלוואה, אשר הדין הצרפתי מונע או אוסר על ביצוען על ידי L.Hotel SNC;

(ז) תוקף השעבוד שניתן על פי הסכם אגרת החוב: ובלבד ש

השעבוד שניתן על פי הסכם אגרת החוב הנו במלוא התוקף והתחולה במועד בו הוא נאכף וכי אכיפתו תואמת כל דין חל ואת התנאים והתניות המפורטים בהסכם אגרת החוב וכי האכיפה מעבירה בפועל ובאופן בר תוקף את מלוא בעלות על "הזכויות והקבלות" לנאמן הרלוונטי L.Hotel SNC ,תוכר אז כחייב של אותו נאמן בגין הפריטים בני מסירה המגיעים מלכתחילה לשותפות על פי הסכם ההלוואה.

6.2. בכפוף למה שנקבע בסעיף ההנחות והתנאים, יש התייחסות לנספח 1 של מכתב חוות דעת זו בהתייחסות למצגת תמציתית של עקרונות מסוימים בדין הצרפתי.

7. תנאים

הדעות המובאות בסעיף 6 לעיל כפופות לתנאים הבאים:

(א) הליכי חדלות פירעון: לפי העניין ובמידה הרלוונטית, תוקף ואחריות של צד שלישי, יישום וביצוע של המסמכים הפיננסיים להם צדדים נוגעים בדבר שהנם צרפתים הנם צד, של העסקה המגולמת בו וזכויות וחובות של הצדדים למסמכים הפיננסיים האלה, עשויים להיפגע באופן מהותי ובלתי חוזר על ידי כל חוק המתייחס לחובות ותביעות של חייב, זכויות נושים והקצאת תשלומים בין נושים בדין קדימה לנושים בלתי מובטחים, בייחוד סעיפים L. 611-1 עד L. 628-3 לחוק המסחר הצרפתי וכל חוק רלוונטי אחר הנוגע להליכי חדלות פירעון (הגנה, כינוס נכסים ופירוק על ידי בית משפט) או הליכי פירוק, פשרה (conciliation) או מינוי סוכן אד-הוק (mandataire ad hoc) , או כל תהליך דומה אחר או

בעל השפעה דומה בהתאם לחוקים החלים ברפובליקת צרפת או במקומות אחרים, לרבות הוראות הספר השישי לחוק המסחר הצרפתי, ובייחוד:

(1) לפי הוראות סעיף L. 622-29 לקוד המסחר הצרפתי(Code de commerce) , פסק דין שניתן בפתיחת הליכים (*jugement d'ouverture*) לא יגרום לתביעות ראויות שטרם הגיע מועד פרעונן, לעמוד לפירעון, וכל הוראה סותרת תהא בטלה ומבוטלת מדעיקרא;

(2) על פי הוראות סעיף L. 650-1 לחוק המסחרי הצרפתי, כאשר נקבע כי נושה נושא באחריות לנזקים שנגרמו עקב הקלות שניתנו על ידי נושה כאמור, כל ערבות נלווית תחשב לבטלה.

לפי סעיף L. 650-1 לחוק המסחר הצרפתי, ייתכן שייקבע כי הנושים נושאים באחריות:

- בגין מרמה;
- בגין הפרעה מהותית להנהלת החייב; ו/או
- כאשר הערבויות שניתנו בקשר להלוואות אינן מידתיות, לפי הוראות סעיף L. 650-1 של חוק המסחר הצרפתי כפי שהוגדרו בחוק מס' 2005-845 מיום 26 ביולי 2005.

כל הקריטריונים הנזכרים לעיל הם עניינים עובדתיים שעל בית המשפט לפרש ולגביהם איננו מביעים דעה. יצוין כי למיטב ידיעתנו, אף פסיקה עד כה לא הבהירה את הקריטריונים של ערבויות בלתי מידתיות. עם זאת, ניתן לציין כי במהלך הדיונים הפרלמנטריים לגבי הוראה זו, ה-Garde des Sceaux ציין כי יש לפרש את החריג המתייחס לערבות בלתי מידתיות כמתייחס ל"ערבויות שהן חריגות לאור הנוהג" (האספה הלאומית, פגישה שלישית מיום 8 במרץ 2005); הפסיקה הנדירה שניתנה לגופו של עניין על ידי Cour de cassation (בית המשפט העליון לעניינים פרטיים) בצרפת, לאחר שהעלה רק את הדרישה שהתמיכה הכספית תהיה חייבת כשלעצמה להיות באשם (faute) כדי שניתן יהיה להראות בפני השופט את חוסר המידתיות של הערבויות שניתנו.

יתרה מכך, יצוין כי סעיף L. 611-16 לחוק המסחר הצרפתי Code de commerce קובע כי "יש להתעלם מכל סעיף המשנה את תנאי המשכיותו של הסכם מתמשך (contrat en cours) על ידי צמצום הזכויות או החמרה של התחייבויות החייב רק בשל מינוי נציג אד-הוק לפי סעיף L- 611-3 או פתיחת הליך גישור לפי סעיף L- 611-6 או בקשה שהוגשה לשם כך

תתעלם מכל סעיף המטיל על החייב, רק בשל מינוי נציג אד-הוק לפי סעיף L 611-3 או פתיחת הליך גישור לפי סעיף L 611-6, שכר הטרחה שנרגם לנושה על פי נהלים אלה בחלק העולה על הסכום שנקבע בצו של שר המשפטים, Garde des Sceaux".

(ב) ביצוע בעין (*exécution forcée*): על פי החוק הצרפתי, ביצוע בעין אינו מיושם בהתחייבויות חוזיות (למעט מקרים נדירים כגון תשלום של סכום כסף) ותרופות בגין אי ביצוע או איחור בביצוע התחייבות חוזית הם בדרך כלל בפיצויים (או קנסות, כאשר נקבע

בתנאים ובתניות של החוזה) ולא על ידי ביצוע בעין.

(ג) תפקיד הוצאה לפועל: עיקרון לפי החוק הצרפתי הוא שאדם שדורש תשלום, או אכיפת זכות בטוחה, חייב לקבל תפקיד כמוציא לפועל (titre exécutoire) בהקשר זה ואשר יינתן על ידי בית המשפט הצרפתי הרלוונטי או יוכר ככזה על ידי בית המשפט הצרפתי הרלוונטי (בעיקר למעט כל שטר נוטריוני צרפתי רלוונטי הנחשב כביצוע עצמי);

(ד) הרחבת תנאים: על אף התנאים הנקובים בסעיף 7(א) לעיל, בהתאם להוראות סעיפים 1343-5 ואילך של חוק הצרפתי האזרחי:

(1) השופט רשאי לדחות או להטיל תשלומים, עד שנתיים, בגין תשלום סכומים המגיעים או שיגיעו לחייב, בהתחשב במצבו של החייב ובצורכי הנושה;

(2) על פי החלטה מבוססת סבירה, בית המשפט רשאי לפסוק כי תשלומים יוחלו תחילה על הקרן ו/או כי סכומים שישולמו במסגרת התשלום שנדחה או ייקבע מחדש (échéance de reportées ou échelonnés) יישאו ריבית מופחתת שלא תהיה נמוכה מהשיעור החוקי (ומקום בו בית המשפט פוסק שער ישים, כאשר שבו סכומים נקובים במטבע חוץ, בית המשפט רשאי לשקול את העובדה ששער המטבע במטבע חוץ רלוונטי עשוי להיות שונה מהשער החל במטבע אירו; וכן

(3) על פי הוראות סעיף 1343-5 של הקוד האזרחי הצרפתי, החלטת בית המשפט מעכבת הליכי ביצוע שנפתחו נגד החייב, וריבית או קנסות שנצברו מפסיקים להגיע למשך פרק זמן שנקבע על ידי השופט. יתרה מכך, סעיף 1343-5 לחוק האזרחי הצרפתי קובע שכל הוראות חוזיות העומדות בסתירה להוראות המוזכרות במאמר כזה נחשבות כאילו לא נכתבו.

(ה) תום לב: על פי הוראות סעיף 1104 לחוק האזרחי הצרפתי, כל הסכם יבוצע בתום לב על אף תנאיו ותניותיו. על פי עיקרון זה, המאפשר פרשנויות שונות, על אף הוראות המתירות סיום חוזה או פקיעת תקופת החוב במקרה של כשלים או אירועים ספציפיים, בית משפט יכול לסרב לאפשר סיום חוזה או פקיעת תוקפו אם האירוע או הכשל שהועלו אינם מהותיים.

(ו) מידע במקרה של שינוי תעריף גלובלי אפקטיבי: על פי פסק דין של Cour de cassation הצרפתי מיום 19 באוקטובר 2004 (JCP ed. G 2004, II, p. 233, Note S. Raby), אם הסכם ההלוואה קובע ריבית משתנה, כל שינוי של הריבית הגלובלית האפקטיבית (במיוחד הנובעת מהריבית המשתנה הרלוונטית) יימסר ללווה; כל אי הודעה מהשותפות על פי הסכם ההלוואה עשויה לאפשר לבית המשפט להחליט כי ההלוואה תישא ריבית בשיעור החוקי בלבד.

עם זאת, על פי פסק דין מיום 20 בדצמבר 2007, בית המשפט הצרפתי Cour de cassation קבע כי אין צורך בהודעה כאמור כאשר השינוי בשיעור הגלובלי האפקטיבי נובע משינוי אובייקטיבי במדד.

(ז) בסיס חישוב הריבית: חלק מהחלטות בתי המשפט קובעות כי הריבית המגיעה תחושב על בסיס שנה בת 365 ימים ולא שנה בת 360 ימים.

(ח) מגבלות שיפוי: תוקף או האכיפה של הוראות הנוגעות לשיפוי של כל הצדדים עלולות להיות מושפעות מיישום של כל הוראות סעיפים 1231 ואילך בחוק הצרפתי האזרחי או חלק מהן, הנוגעות לפיצויים ולשיפוי בגין עניינים חוזיים (בפרט, לפי הוראות סעיף 1231-3 של החוק הצרפתי האזרחי, עיקרון לפיו החייב יוחזק כאחראי אך ורק בגין פיצויים שניתנו על פי ההסכם (למעט במקרה של הונאה), ועל פי הוראות סעיף 1231-5 של החוק הצרפתי האזרחי, זכותו של בית משפט צרפתי להגביל או להגדיל את סכום התשלומים המגיעים לפי כל חובת שיפוי אם הוא רואה בכך סכום מופרז או מגוחך).

(ט) היעדר קביעה מספקת: ייתכן שהתחייבות תבוטל אם הסוג, המטרה או ההיקף שלה לא נקבע באופן ברור דיו או לא ניתן לקבוע אותם או שהיקפה הוא בלתי מוגבל, באופן המשפיע על התוקף או האכיפה של כל הוראה חוזית לפיה לצד יש חיוב כאמור, למשל כל הוראה המחייבת צד לנקוט כל פעולה ביחס לאותו צד אחר שנראית לו הכרחית או סבירה, או הוראות המאפשרות לצד, המשמש כבא כוח של הצד השני, לנקוט בכל פעולה ביחס לנכסיו של אותו צד אחר שהוא רואה כשימושי או מתאים.

(י) חובת ביצוע (*obligation de résultat*) חובה להשקיע את מיטב המאמצים (*obligation de moyen*): כל התחייבות המוזכרת בהסכם חוזי כהתחייבות ביצוע יכולה להיות מוגדרת מחדש כהתחייבות להשקיע את מיטב המאמצים, ולהיפך.

(יא) התחייבות בלתי חוזרת: על אף כל הוראה סותרת, בהסכם או במסמך מכל סוג שהוא, התחייבות חוזית, אף אם ניתנה כבלתי חוזרת, עדיין תהיה ניתנת לביטול באופן חופשי, ככל שהצד הנהנה מזכות כאמור על פי ההסכם הרלוונטי, יהיה זכאי באופן בלעדי לזכות תביעה שיפוטית, שעלולה לגרום לנזקים רק במקרה של אי ביצוע התחייבויות חוזיות.

(יב) קושי: סעיף 1195 לחוק האזרחי הצרפתי קובע כי:

"אם שינוי נסיבות, בלתי צפוי נכון למועד ביצוע ההסכם, הופך את ביצועו למכביד מדי עבור צד שלא הסכים ליטול על עצמו סיכון כאמור, רשאי האחרון לבקש מהצד השני לנהל משא ומתן מחודש. צד כזה ימשיך למלא את התחייבויותיו במהלך המשא ומתן המחודש.

במקרה של הכחשה או כישלון של המשא ומתן המחודש, הצדדים רשאים להסכים להביא את ההסכם לידי סיום, במועד ובתנאים שיסכימו עליהם, או לבקש מהשופט לתקן את ההסכם. בהעדר הסכמה תוך זמן סביר, רשאי השופט, לבקשת בעל דין, לתקן את ההסכם או לבטלו במועד ובתנאים שהשופט יחליט עליהם."

למרות שמאמר זה אינו דן בתקנת הציבור, לא יכולנו לדעת מראש את הפרשנות שעשויה להינתן על ידי שופט לכל סעיף של ויתור מוחלט או חלקי כדי להפעיל את כל ההוראות הללו או את חלקן.

(יג) תנאים שבשיקול דעת (*conditions purement potestatives*): על פי סעיף 1304-2 לחוק האזרחי הצרפתי, כל התחייבות הכפופה לתנאי מתלה או תנאי שלאחריו התניה בטלה ומבוטלת כאשר לחייב בהתחייבות יש סמכות לגרום לבדו לתנאי להתרחש או לא, לרבות

הסמכות לקבוע אם התרחש התנאי או לא; וזאת בנוגע להתחייבות מהותית, הדבר עלול לבטל את כל ההסכם כולו.

(יד) **התיישנות:** על אף התנאים המפורשים בכל הסכם, פעולות או תביעות אישיות של צד כלפי משנהו שאינן ממומשות בתוך פרק הזמן החוקי, עלולות להתיישן או להיות כפופות לקיזוז או לתביעה שכנגד.

(טו) **הוצאות:** בתי המשפט בצרפת מפרשים באופן חופשי פסיקת הוצאות ובפרט פסיקת הוצאות נגד הצד הזוכה, ולכן השופט יכול למתן את ההשפעות של סעיפי שיפוי המאפשרים לצדדים לגבות הוצאות.

(טז) **תיקונים:** על אף הוראה המחייבת תיקון כל או חלק מהמסמכים הפיננסיים של הסכם שעבוד המניות בין צדדיו, בית משפט רשאי לפסוק כי הצדדים הסכימו, בהסכמה מפורשת או משתמעת, לתקן את הסכם שעבוד המניות כולו או חלקו או לוותר על חלק מזכויותיהם על פי הסכם שעבוד המניות.

(יז) **סעיפים נפרדים(*indivisibilité*):** על אף כל הוראה אחרת, בית משפט רשאי להחליט שהוראה פסולה היא הוראה מהותית בהסכם בו היא מופיעה ובכך להחליט שההסכם עצמו אינו תקף.

(יח) **אכיפה של התחייבויות מובטחות והעברת אינטרס בטוחה:** לפי החוק הצרפתי, אינטרס בטוחה מתפרש כעזר (accessoire) להתחייבויות המובטחות בו. לכן, אינטרס בטוחה כאמור עלול להיפגע מכל אירוע שישפיע על האכיפה של התחייבויות מובטחות כאמור. מלבד זאת, עיקרון קיים בחוק הצרפתי הוא שההטבה של זכות שעבוד בהיותה עזר כאמור של התחייבות נתונה, יכולה להיות מועברת רק יחד עם אותה התחייבות. עם זאת, איננו מביעים דעה בשאלה האם העברה של חיוב כפופה לדין הישראלי (לרבות כתוצאה ממימוש זכויות על פי איגרת חוב או שעבוד) כרוכה בהעברה של אינטרס בטוחה כלשהו המבטיח חיוב כאמור.

(יט) **שעבוד מניות חדשות:** איננו מביעים דעה לגבי הכללה אוטומטית בכל שעבוד של מניות מבין המניות שהונפקו לאחר מועד החתימה על הסכם שעבוד המניות.

(כ) **אישור רוכש פוטנציאלי שאינו יחיד:** החלטה של בית המשפט לערעורים בפריז מיום 4 בנובמבר 1964 קבעה כי בהקשר של העברה, האישור שניתן על ידי בעלי המניות של société en nom collectif לא יכול להינתן מראש לרוכש פוטנציאלי שאינו יחיד; לאור פסיקה זו, ניתן לשקול כי בהקשר של אכיפת שעבוד המוטל על מניות société en nom collectif, לא יינתן אישור בר תוקף על ידי בעלי המניות של אותה חברה לטובת נהנה אחד או יותר, בתפקידם כבעלי מניות חדשים, שאינם מזוהים במפורש בשמם (כלומר, בפרט, כל אישור שניתן לנעברים, ליורשים או לנמחים של המוטב הראשוני מהשעבוד הנוגע בדבר ו/או לכל מציע מצליח במסגרת מכירה כפויה (vente forcée) של המניות המשועבדות); איננו מביעים כל דעה לגבי תוקפו של האישור שניתן על ידי בעלי המניות של L.Hotel SNC למטרות אכיפת השעבוד שניתנו על פי הסכם שעבוד המניות לטובת כל מוטב שאינו יחיד, ואף לא על יעילות אכיפת התחייבויות אלה לטובת מציע מצליח או כל אדם שאינו יחיד במועד החתימה על הסכם שעבוד המניות.

(כא) **חידוש רישום שעבוד מניות:** פרסום שעבוד המניות של société en nom collectif צרפתי (כפי שקורה במקרה של L.Hotel SNC) יחודש כל חמש (5) שנים ב- greffe (משרד הפקיד) של Tribunal de commerce הרלוונטי (בית משפט למסחר).

(כב) **החוק החל:** איננו מביעים דעה בשאלה האם בחירת הדין הצרפתי כדין חל על הסכם שעבוד המניות היא הוראה תקפה, מחייבת וניתנת לאכיפה כלפי כל צד להסכם שעבוד המניות שאינו רשום בצרפת לפי החוקים והתקנות החלים על צד זה.

(כג) **סמכות שיפוט:** איננו מביעים דעה בשאלה האם הכפפה לסמכות השיפוט של בית המשפט המסחרי בצרפת (Tribunal de commerce) על ידי כל צד להסכם שעבוד המניות היא הוראה תקפה, מחייבת וניתנת לאכיפה כלפי צד זה לפי החוקים והתקנות החלים על אותו צד. איננו מביעים דעה לגבי סעיפי סמכות השיפוט של המסמך הפיננסי האחר.

(כד) **מרשם סחר ומסחר** (Registre du commerce et des sociétés): החיפושים שהובילו להשגת תמצית רישום L.Hotel SNC K-Bis אינם מניבים למסקנה סופית האם מדובר בבעלות או לא, במידה ועניינים אלה לא ניתן להגיש לפקיד greffe של בית הדין הרלוונטי למסחר (Tribunal de commerce) באופן מיידי, וכאשר הוגשו, לא ניתן לרשום אותם מיד במרשם הסחר והמסחר הרלוונטי (Registre du commerce et des sociétés) המנוהל על ידי אותו פקיד. אותו הדבר חל בשינויים המחויבים על השעבודים של L.Hotel SAS ללא הצהרת נישול ועל השעבודים של L.Hotel Holding BV ללא הצהרת נישול.

8. נמעני חוות הדעת

כתב חוות הדעת קבלה ניתן אך ורק:

(א) לטובת העסקה שביחס אליה נרשמו מסמכים פיננסיים; וכן

(ב) לטובת:

- הנמענים המקוריים; וכן
- משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**"), בתפקידה כ___ של___ אג"ח שקלית שנעשתה בישראל ביום____ ע"י אלרוב בלבד (**הנפקת אג"ח**)

(יחד עם הנמענים המקוריים, **הנמענים**).

מבלי שניתנה מראש הסכמתנו הכתובה, חוות דעת זו לא תשמש, לא תצוטט ולא תופנה על ידי מי מהנמענים או מי מיורשיהם או נמחיהם באשר הם במסגרת הסכם שעבוד מניות, ולא תועבר לאף אדם אחר.

עם זאת, ניתן להעביר עותק מחוות דעת משפטית זו, למטרת מידע בלבד ועל בסיס אי-הסתמכות (i) , אל חברי הקבוצה של הנמענים (ii) , לכל אדם שהגילוי נדרש לו על פי החוק או התקנה החלים (iii) , לכל סוכנות דירוג אשראי גדולה (iv) , בקשר לכל בקשה של רשות שיפוטית או מנהלית או כל רשות מוסמכת אחרת (v) , לכל מבטח או מבטח משנה של כל אחד מהנמענים (vi) , מחזיקי איגרות החוב שהונפקו בהתאם ל- הנפקת האג"ח (vii) , רשויות שוק ההון הישראליות ובאופן כללי יותר כל מוסד או רשות ציבורית ישראלית שיצטרכו לדעת על חוות דעת משפטית זו במסגרת הנפקת האג"ח וכן (viii) ליועצים המשפטיים, רואי החשבון והמבקרים שלהם בהתאמה.

כל מחלוקת הנוגעת או הנובעת מחוות דעת משפטית זו תובא בפני סמכות השיפוט המוסמכת של בית המשפט לערעורים בפריז (Cour d'appel).

שלכם בכבוד רב,

פול הנרי דה קביסול

עו"ד בית המשפט

נספח 1

המסמך הבא הנו תמצית של מזכר מקיף שנכתב על ידי משרדנו ביום [●] 2021 עבור אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, ואשר עליו רשאי הנאמן להשתמך בכוף לתנאי מכתב ההסתמכות שנמסר לו על ידי משרדנו ביום [●] 2021. הדברים הבאים כפופים כלפי הכתובות המקוריות (כך במקור) לאותן ההגבלות והסייגים ביחס לאלו שנזכרו בנספח למזכיר שנכתב עבור אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ. דברים אלו כפופים כלפי הנאמן (כך במקור) לאותן הגבלות וסייגים ביחס לאלו הנזכרים במכתב ההסמכות הנזכר לעיל.

הדברים הבאים מהווים הצגה תמציתית של עקרונות משפטיים כלליים מסוימים החלים על סוג מסוים של שעבוד הכפוף לדין הצרפתי. הם אינם מהווים ייעוץ מקיף, חוות דעת או תיאור ממצה של כל ההיבטים המשפטיים של הדין הצרפתי או הכללים המשפטיים החלים על שעבודים או בטוחות אחרות הכפופות לדין הצרפתי.

1. העקרון הכללי על פי הדין הצרפתי

על פי הדין הצרפתי, ניתן ליצור בטוחה באמצעות משכון (*nantissement* או *gage*) *על מניות של חברה צרפתית.*

על פי הדין הצרפתי, משכון כאמור יבטיח חוב לטובת הנושה של אותו חוב. לפיכך, אם חל שינוי בבעלות על החוב המובטח, עקרון הוא כי השעבוד ייטיב עם הנושה "החדש" בנוגע לחוב מובטח כאמור. יצוין כי בעקרון, על פי הדין הצרפתי, לא ניתן להעביר את המשכון בלבד (כלומר, ללא החוב המובטח).

2. משכון מניות של *société en nom collectif (שותפות) צרפתית (כגון* L.Hotel SNC)

2.1. הדין הצרפתי נדון כאן רק בנוגע למשכון מניות של חברה צרפתית המאוגדת כ- *société en nom collectif* (**SNC צרפתית**).

2.2. משכון מניות של SNC צרפתית יבוצע בהסכם בין בעלי המניות, הממשכנים ומוטב המשכון, בעל המשכון.

על פי הדין הצרפתי, הסכם כאמור ייעשה בכתב. אין חובה כי ה-SNC הצרפתית, אשר מניותיה ממושכנות לטובת בעל המשכון, תהיה צד להסכם כאמור.

2.3. לצורך הבטחת האפשרות לאכוף את משכון מניותיה בעתיד, האסיפה הכללית של ה-SNC הצרפתית נדרשת לאשר את המשכון ואת מוטב משכון כאמור (כבעל מניות פוטנציאלי) לפני מתן המשכון.

חובה לפרסם הצהרה בנוגע למשכון מניות ה-SNC הצרפתית אצל פקיד בית המשפט המסחרי בתחום השיפוט שבו נרשמה ה-SNC הצרפתית.

יצוין כי חלה חובת חידוש הצהרה כאמור כל חמש (5) שנים.

ככלל, תהליך זה מבוצע על ידי בעל המשכון ו/או כל אדם הפועל מטעמו.

על אף האמור לעיל, ישנה אפשרות לרשות את המשכון על מניות ה-SNC הצרפתית בפני רשויות המס, לצורך הצמדת מועד קובע (*date certaine*) לשעבוד כאמור.

2.4. הסכם משכון מניות ימנע או יאסור בדרך כלל על העברת המניות הממושכנות.

מקובל לשלב בהסכם שעבוד המניות הוראה המציינת כי דיבידנדים וחלוקות אחרות ימשיכו להתבצע לטובת הממשכן(ים) עד אשר, לפי המקרה, יתרחשו אירועים מסוימים ומוגדרים. לאחר מכן נקבע כי עם התרחשות כל אירוע כאמור ומתן הודעה לעניין זה על ידי בעל המשכון ל-SNC הצרפתית, דיבידנדים ו/או חלוקות כאמור לא ישולמו עוד לממשכן(ים), אלא ישירות לבעל המשכון.

מקובל לציין בהסכם משכון מניות כי זכויות ההצבעה מכוח המניות הממושכנות מוחזקות בידי הממשכן הרלבנטי, עד להתרחשות אירוע מסוים, כגון כשל תשלום של החוב המובטח או אכיפת המשכון.

2.5. בעקרון, ובניגוד לאמור מטה במקרה של הליך חדלות פרעון של הממשכן (ראה מטה), אפשרות אכיפת משכון המניות תמומש רק במקרה של הפרת תשלום החוב המובטח.
בנסיבות כאמור, רשאי בעל המשכון לדרוש הקצאה שיפוטית של המניות הממושכנות (*attribution judiciaire*). בעל המשכון יאכוף את המשכון באמצעות הגשת בקשה לבית המשפט המוסמך לבצע הקצאה שיפוטית של הבעלות במניות הממושכנות. אם המשכון תקף לאחר בדיקה פורמלית, אין לבית המשפט כל סמכות, אלא להסכים להקצאה המבוקשת, לאחר שקיבל הערכת שווי המניות ממומחה שמונה על ידי בית משפט כאמור. על סמך הערכת השווי, יקבע בית המשפט את מספר המניות שיוקצו באמצעות תשלום בעין לבעל המשכון. תהליך כאמור עשוי לארוך לפחות 6 חודשים, והרבה יותר מכך, אם הערכת השווי שרויה במחלוקת.

לחלופין, בעל המשכון רשאי להחליט לאכוף את המשכון באמצעות מכירה כפויה (*vente forcée*) של המניות הממושכנות. בעל המשכון רשאי לפנות לבית המשפט על מנת שזה יורה על מכירת המניות הממושכנות. על פי סעיף 2346 לקוד האזרחי הצרפתי (*Code civil*), הליך כאמור כפוף לכללי הפרוצדורה החלים על אכיפה אזרחית (*procédures civiles d'exécution*). עם זאת, יצוין כי על פי סעיף L. 521-3 לקוד המסחרי של צרפת (*Code de commerce*), אם המשכון ניתן על ידי סוחר או למטרה מסחרית, חוק המסחר (*acte de commerce*) (אשר אנו סבורים כי יחול על משכון המניות של ה-SNC הצרפתי), בעל המשכון יוכל להמשיך ישירות למכירה פומבית של המניות הממושכנות בסוף תקופת 8 ימים לאחר מתן הודעה לבעל המשכון. כמו כן, יש למסור על כך הודעה ל-SNC הצרפתית.

כמו כן, ואם הדבר מצוין בהסכם שעבוד המניות, בעל המשכון רשאי לבקש הפקעה ישירה (מחוץ לבית המשפט) (*attribution conventionnelle*) על פי ההוראות המפורטות בהסכם משכון המניות האמור. ככלל, תהליך ההפקעה הישירה כולל העברה מלאה של המניות לבעל המשכון, מחוץ לבית המשפט, ומחייב ביצוע הערכת שווי של המניות הממושכנות. הכללים החלים על תהליך הפקעה

ישירה והערכת שווי המניות הממושכנות נקבעים בדרך כלל בהסכם משכון המניות (לדוגמה, מינוי שמאי חיצוני, שיטת קביעת השווי, הוראה הקובעת כי הערכת השווי אינה ניתנת לערעור וכיו"ב).

לבסוף, עקרון הוא כי, אם כתוצאה מאכיפת המשכון על המניות, יקבל בעל המשכון סכום הגבוה (או מניות בשווי גבוה) בהשוואה לסכום החוב אשר בנוגע לו נוצר החוב, בעל המשכון נדרש להשיב את ההפרש לממשכן.

2.6. סעיף 2.6 זה עוסק רק במקרה שבו משעבד צרפתי (כגון L.Hotel SAS בנוגע למניות שהיא מחזיקה ב-L.Hotel SNC) יהיה נתון להליך חדלות פרעון או טרום חדלות פרעון.

מובהר, כי איננו בודקים הליך כאמור בנוגע ל-L.Hotel SNC עצמה (משום שהיא אינה המשעבד) או בנוגע למשעבד האחר של השעבוד על המניות, L.Hotel Holding BV (משום שהליך חדלות פרעון או טרום חדלות פרעון של האחרון יהיה כפוף, באופן עקרוני, לדין מקום התאגדותה (הולנד)).

(א) ביחס לנושים, פתיחת הליך מחוץ לבית המשפט1 אינה גורמת לעיכוב אוטומטי. עם זאת, החייב רשאי, בין היתר, לבקש דחיית חובות (לשנתיים לכל היותר) אם כל נושה ינסה לאכף את זכותו כל עוד תלויים ועומדים באותו הזמן הליכי אד הוק או הליכי פשרה. במסגרת פשרה, בקשת החייב מוגשת לשופט שהיה מוסמך לפתוח הליכים כאמור הן במהלך שלב המשא ומתן והן במהלך שלב היישום (קרי, לאחר אישור הסדר החוב (work-out agreement) על ידי בית המשפט הרלבנטי).

(ב) פתיחת הליכים רשמיים בפיקוח בית משפט, גורמים לעיכוב האכיפה (בכפוף למספר חריגים).[2]

הליכי הגנה (Safeguard) מאפשרים לחייבים בעלי כושר פרעון להסדיר חוב כפעולה מונעת, וזאת תחת פיקוחו של בית המשפט. הם מתחילים בתקופת בחינה של עד ששה חודשים (אשר ניתן להאריכה) על מנת להעריך את מצבה הכספי של החברה. לאחר תחילתם, ישנו עיכוב אוטומטי של כל תשלום לנושים ושל פעולות אכיפה (כגון אכיפת משכון שניתן על ידי החייב במסגרת ההגנה) - בכפוף למספר חריגים - נגד החייב (ואנשים המשמשים כערבים).

להליכי כינוס נכסים יש אותן השלכות.

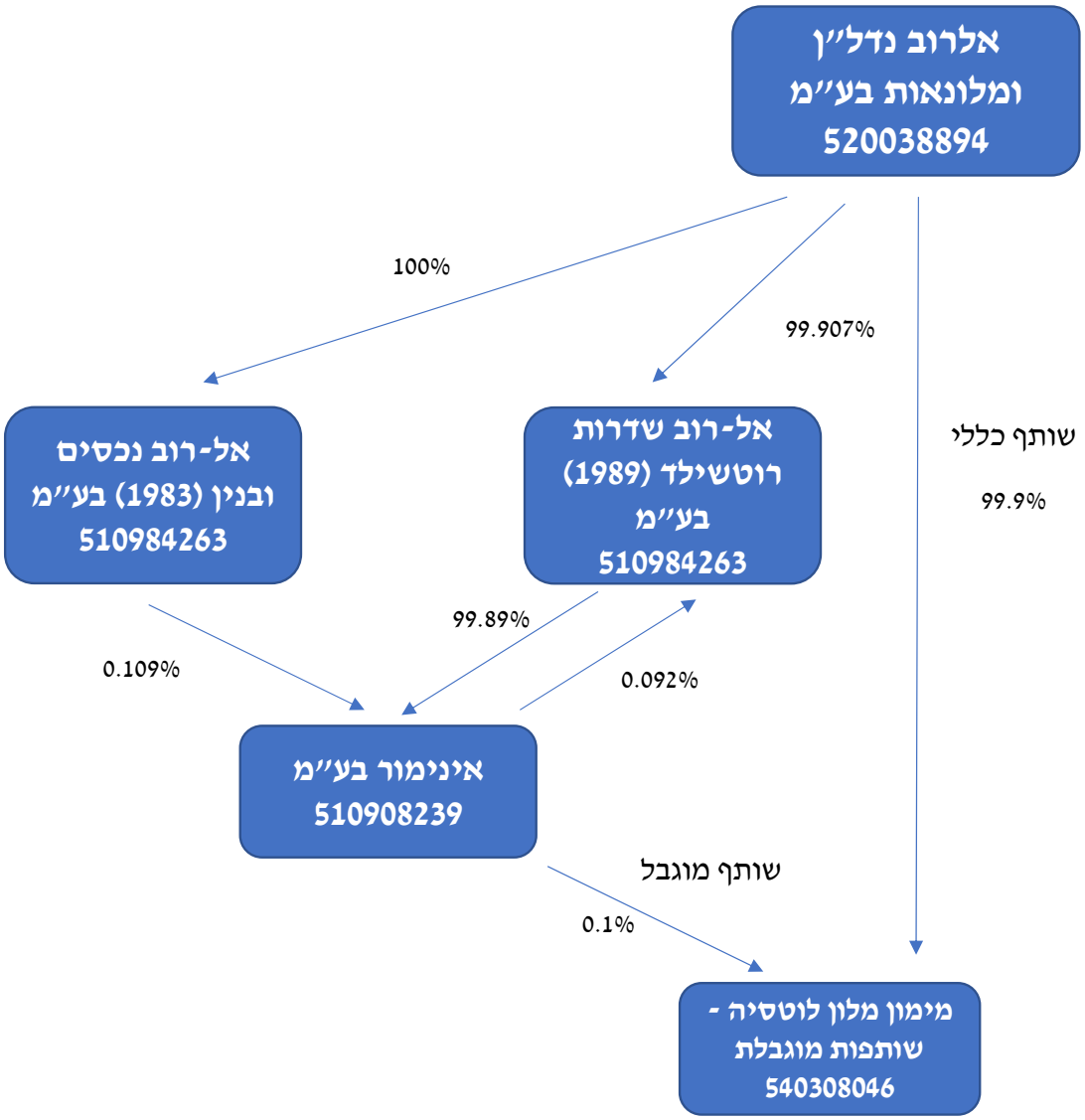
גם הליכי פירוק שיפוטיים מביאים לעיכוב אכיפה אוטומטי נגד החברה הרלבנטית, בכפוף למספר חריגים. אולם, במקרה של אכיפה בלבד (שלא בדומה להליכי הגנה או שיקום), נושים מובטחים הנהנים מהשעבוד, רשאים לבקש מכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט (*juge-commissaire*) לאכוף את השעבוד באמצעות הקצאה שיפוטית של המניות המשועבדות, ובקשה כאמור תוגש לפני המחאת המניות המשועבדות על ידי המפרק.

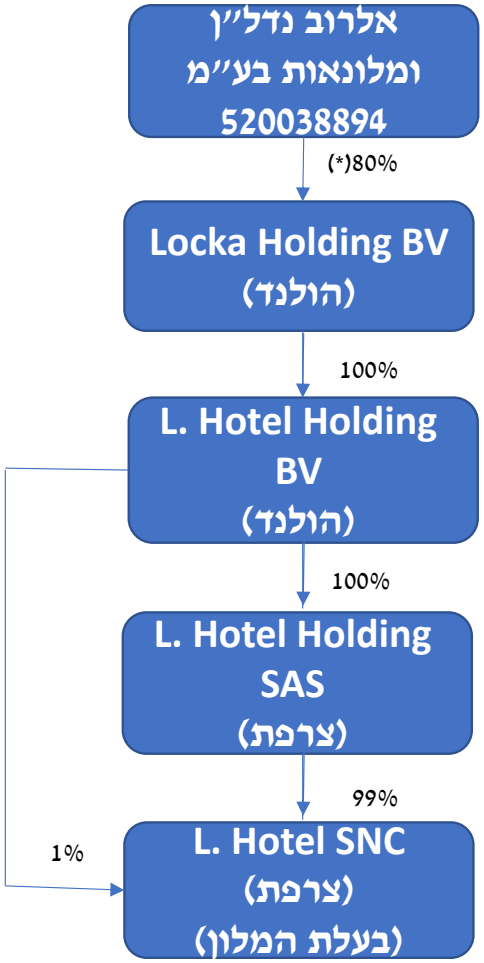
---

[1] הליכי אד הוק והליכי פשרה הנם הליכים גמישים, וולונטריים וסודיים, שנועדו לאפשר הסדרי חוב בין חברה פושטת רגל ובעלי המניות העיקריים שלה בפיקוח נאמן מטעם בית המשפט.

[2] הליכי כינוס נכסים (*redressement judiciaire*) והגנה (*sauvegarde*) (המקור אינו ברור) והליכי פירוק שיפוטיים (*liquidation judiciaire*). הליכי הגנה ושיקום הנם הליכים רשמיים, שמטרתם, כתלות במצבה של החברה הרלבנטית, להסדיר מחדש את התחייבויות החברה, בין אם באמצעות תכנית הסדר חוב או מכירה מלאה או חלקית של פעילותה ו/או נכסיה. מטרת הפירוק היא למכור את נכסי החברה (באופן מלא, במידת האפשר, או כל נכס בנפרד) כאשר עולה בבירור כי לא ניתן להציל את החברה.

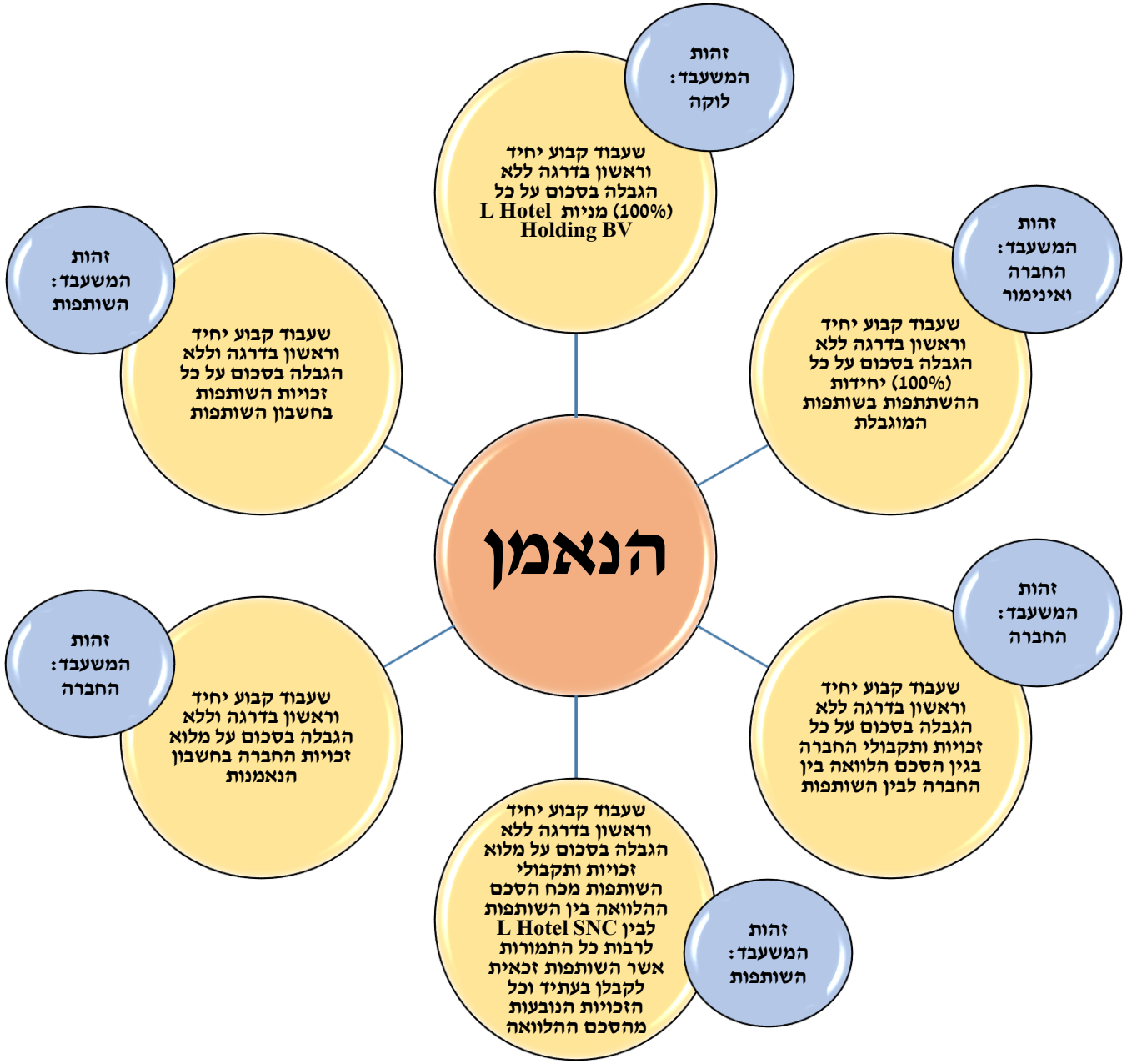
נספח ג' - תרשימי החזקה

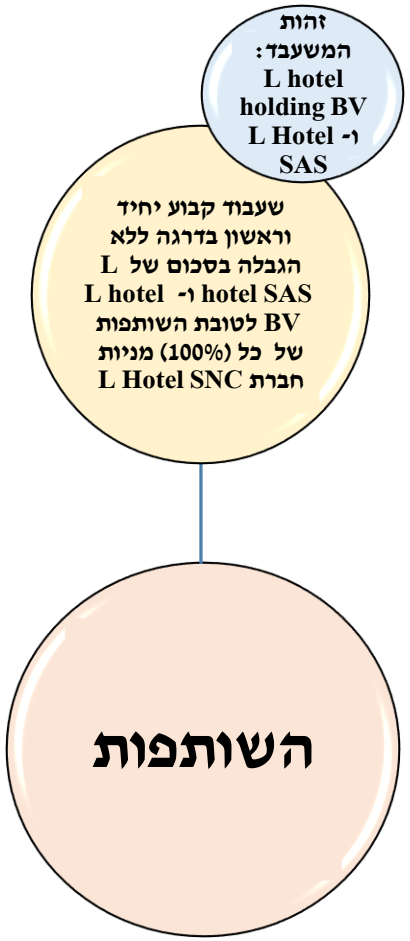

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ 520038894
100%
99.907%
שותף כללי
99.9%
אל-רוב נכסים ובנין (1983) בע"מ 510984263
אל-רוב שדרות רוטשילד (1989) בע"מ 510984263
99.89%
0.109%
0.092%
אינימור בע"מ 510908239
שותף מוגבל
0.1%
מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת 540308046



(*) (א) 15% ממניותיה של לוקה מוחזקות בידי מר ג'ורג'י אקירוב, בנו של בעל השליטה בחברה, ואולם בהתאם למתווה האסדרה המניות הנ"ל למועד זה אינן מעניקות זכויות או חובות והכל בהתאם ובכפוף למפורט בדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 ; (ב) יתרת המניות (5%) מוחזקות בידי צד ג' בלתי קשור (באמצעות חברה בבעלותו המלאה).

נספח ד' - תרשים שעבודים


הנאמן
זהות המשעבד: לוקה
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל מניות (100%) L Hotel Holding BV
זהות המשעבד: החברה ואינימור
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל יחידות (100%) ההשתתפות בשותפות המוגבלת
זהות המשעבד: החברה
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות
זהות המשעבד: השותפות
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות כל התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה
זהות המשעבד: החברה
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות
זהות המשעבד: השותפות
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות


זהות המשעבד: L hotel holding BV ו- L Hotel SAS
שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום של L hotel SAS ו- L hotel BV לטובת השותפות של כל (100%) מניות חברת L Hotel SNC
השותפות

נספח ב' - דוחות כספיים ותמציות בהתאם לסעיף 5.4.3 לעיל

L.HOTEL HOLDING SAS

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF DECEMBER 31, 2020

EURO IN THOUSANDS

INDEX

	Page
Independent Auditors' Report	**2**
Consolidated Statement of Financial Position	**3 - 4**
Consolidated Statements of Income	**5**
Consolidated Statement of Comprehensive Income	**6**
Consolidated Statements of Changes in Shareholders' Equity	**7**
Consolidated Statements of Cash Flows	**8**
Notes to Consolidated Financial Statements	**9 –32**

- - - - - - - - - - - -

AUDEXO
Audit Expertise Conseil
1 RUE GAMBETTA – 92150 SURESNES
TEL : +33 1 84 20 31 60

INDEPENDENT AUDITORS REPORT
ON THE NON-STATUTORY CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

To the Board of Directors and Shareholders of

L. HOTEL HOLDING SAS

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of L. HOTEL HOLDING SAS ("the Company") as of December 31, 2020 and 2019, and the related consolidated statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits and the reports of other auditors provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audits, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and its subsidiary as of December 31, 2020 and 2019, and the results of their operations, changes in their equity and cash flows for each of the years then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Without qualifying our above opinion, we draw attention to the matter discussed in Note 1d to the consolidated financial statements regarding the uncertainty that exists due to the spread of the Coronavirus which has led to a crisis in the markets in general and to an almost complete cessation of activities in the entire tourism and hospitality industry globally and, in particular, in France in which the Company operates and the actions the Company is undertaking and is planning in order to match its cash expenditures to the anticipated significant decrease in revenues, as well as additional funding from its shareholders. In addition, we draw attention to the matter discussed in Note 19: "Events after the reporting period" to the consolidated financial statements about Credit and loans from financial institutions and other means for financing cash needs for the Lutetia hotel.

Paris, France, March 29th, 2021

AUDEXO
Audit and Certified Public Accountants Firm

William BERKMAN - PARTNER

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31, 2020	December 31, 2019
		EUR '000	
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	5	862	2,525
Restricted cash	5	16	6
Trade receivables	7	-	1,104
Inventory		1,530	1,527
Other receivables	6	1,422	714
Total current assets		3,830	5,876
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment	8	384,000	399,000
Goodwill	9	45,605	45,605
Other receivables		543	461
Total non-current assets		430,148	445,066
Total assets		433,978	450,942

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31, 2020	December 31, 2019
		EUR '000	
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES:			
Trade payables	11	5,498	4,495
Other accounts payable	12	8,140	13,359
Loans from financial institutions	10	118,956	-
Loans from shareholders	13	216,500	196,710
Total current liabilities		349,094	214,564
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from financial institutions	10	-	118,526
Deferred taxes	14	27,182	35,159
Provisions		860	1,001
Total non-current liabilities		28,042	154,686
EQUITY:			
Share capital		60,543	60,543
Revaluation reserve, net		34,305	39,058
Accumulated deficit		(38,006)	(17,909)
Total equity		56,842	81,692
Total equity and liabilities		433,978	450,942

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

March 29, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. Denis MAUPETIT General Manager	Mr. Philippe MACAIGNE General Manager

CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

	Note	Year ended December 31, 2020	Year ended December 31, 2019
		EUR '000	
Revenues	15	8,427	37,347
Cost of sales	16	15,639	41,419
Gross (loss) profit before depreciation expenses		(7,212)	(4,072)
Depreciation expenses		10,671	10,190
Gross loss		(17,883)	(14,262)
General and administrative expenses	17	21	72
Operating loss		(17,904)	(14,334)
Finance expenses, net	18	(8,512)	(6,622)
Loss before tax benefit		(26,416)	(20,956)
Tax benefit	14c	6,319	5,057
Loss		(20,097)	(15,899)

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME

	Year ended December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Loss	(20,097)	(15,899)
Other comprehensive income for the period (net of tax):		
Items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods:		
Revaluation of property, plant and equipment, net	(4,753)	(5,927)
Total other comprehensive (loss) income	(4,753)	(5,927)
Total comprehensive loss	(24,850)	(21,826)

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2019	60,543	44,985	(2,010)	103,518
Loss	-	-	(15,899)	(15,899)
Other comprehensive income	-	(5,927)	-	(5,927)
Balance as of December 31, 2019	60,543	39,058	(17,909)	81,692
Loss	-	-	(20,097)	(20,097)
Other comprehensive (loss) income	-	(4,753)	-	(4,753)
Balance as of December 31, 2020	60,543	34,305	(38,006)	56,842

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Cash flows from operating activities:		
Loss	(20,097)	(15,899)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	8,512	6,622
Tax benefit	(6,319)	(5,057)
Depreciation and amortization	10,671	10,190
	12,864	11,755
Changes in asset and liability items:		
Decrease (Increase) in inventory	(3)	(128)
Decrease (Increase) in trade receivables	697	1,593
Increase in trade payables, other current liabilities and accrued expenses	(141)	320
	553	1,785
Cash paid during the year for:		
Interest paid	(1,566)	(1,654)
Net cash (used) from operating activities	(8,246)	(4,013)
Cash flows from investing activities:		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	(2,079)	(4,181)
Net cash used for investing activities	(2,079)	(4,181)
Cash flows from financing activities:		
Receipt of credit from banks	(151)	(11)
Capex payment	(4,616)	(13,527)
Receipt of loans from shareholders, net	13,429	21,825
Net cash provided by financing activities	8,662	8,287
Decrease in cash and cash equivalents	(1,663)	93
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	2,525	2,432
Cash and cash equivalents at the end of the year	862	2,525

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

NOTE 1:- GENERAL

a. L. Hotel Holding S.A.S is a real estate investment company, seated in Paris, France.

The consolidated financial statements of the company for the financial year ended December 31, 2020 comprise the company and its fully owned subsidiary. The financial statements are not considered to be statutory financial statements.

The company's wholly-owned subsidiary hold and manages an hotel located in Paris, France as mentioned below:

Name	Description	Statutory seat	Ownership percentage
L. Hotel SNC.	Hotel in Paris, France	Paris, France	100%

b. As of December 31, 2020 the group has a negative working capital of Euros 345 million compared to 2019 where the group had a negative working capital of Euros 209 million. The main reason for this variation is due a loan reclassification from financial institutions to short term liabilities accounting positions.

NOTE 1:- GENERAL (Cont.)

c. Definitions:

In these financial statements:

The Company	-	L. Hotel Holding S.A.S.
Subsidiaries	-	Companies that are controlled by the Company (as defined in IFRS 10) and whose accounts are consolidated with those of the Company.
Related parties	-	As defined in IAS 24.
Investees	-	Subsidiaries.
The parent company	-	Alrov Properties & Lodgings Ltd.

d. Effect of the coronavirus

In January 2020 the "coronavirus" (COVID-19) was discovered for the first time in the city of Wuhan in China, and it spread rapidly in China and later on to many other countries around the world.

In the reporting period, France, like the majority of the countries around the world, experienced a deep crisis as a result of the coronavirus outbreak. Authorities in France imposed severe restrictions that included, inter alia, restrictions on movement and gatherings and even lockdowns, closing hotels, closing schools and universities, restrictions on the number of people present at the work place and even went as far as closing certain work places or imposing restrictions, allowing no more than a certain number of people to gather in the same area, closing businesses, entertainment venues, restaurants (for seated dining), fitness centers and other places, and cancellation of flights.

The outbreak of the coronavirus together with the restrictions, the uncertainty regarding the length of time that will be required to fully return to normal activity, led to a decrease in economic activity in many areas around the world. Many work places have notified all or part of their employees of termination of employment, placed them on unpaid leave and/or requested them to start working from home. Companies in certain sectors stopped operating or cut back their operations almost entirely as a result of the aforesaid, and as from the second half of March 2020 the Group's hotel operations temporarily stopped.

As a result of the movement and social distancing restrictions that were imposed by the government in March/April of this year, the Lutetia Hotel in Paris was closed temporarily for several months. The Lutetia Hotel in Paris reopened in September 2020. The Group's hotels continue to be open until the date of issuing these financial statements.

NOTE 1:- GENERAL (Cont.)

There was a material adverse effect on the operating profitability of the company's operations in the reporting period compared with last year because of the coronavirus events and its effects on, inter alia, tourism in Europe. As at the reporting date, the negative effect on the company's operations continues, with respect to both revenue and operating profitability, mainly because of the restrictions on gatherings and travelling.

It is noted further that other than the direct effects, the coronavirus outbreak may have negative indirect effects on the company's operations because of the possibility of the local and global economy entering a slowdown and recession. Further to the aforesaid, the outbreak and spreading of the coronavirus in the reporting period have had a negative effect on the operations and financial results of the company while in addition to the aforesaid, there are difficulties in receiving goods from suppliers, in the availability of manpower, in providing service to customers, in the situation of customers, flights or airline routes, tourism, and because of restrictions on and/or full or partial operation of the company's hotel.

In the reporting period and as at the date of issuing these financial statements the Company acted and is continuing to act to reduce its expenses and adapt them to the operations in the current period against the backdrop of the coronavirus event by means of, inter alia, temporarily shutting down the operations of the hotel in Paris, using as much as possible the aid packages of local authority in Paris, (cancelling municipal taxes, postponing payments, participating in employees' salaries, the possibility of providing credit, etc.), streamlining and cutting back in the Group's workforce (including placing employees on unpaid leave for a certain period of time), etc.

The Company is continuing to regularly monitor developments concerning continuation of the coronavirus outbreak and the spreading of the coronavirus variants along with the effects of the coronavirus vaccines that are being given in Europe and it holds regular assessments of the situation and as of the date of issuing the financial statements, to the best of the Company's knowledge the restrictions imposed by the French authorities in Paris: There are restrictions on movement and on gatherings as far as a night lockdown, on the number of people at work places and people are required to work from home at least four days of the work week, restaurants are closed for seated dining and may only make deliveries, Stores other than essential businesses are closed, and there are various other restrictions on Commerce, entertainment and leisure. Notwithstanding the aforesaid, the hotels in Paris do not have to close but they cannot open their dining rooms and restaurants. As at the date of issuing the financial statements, the vaccination rate in France is 10%.

As at the date of issuing the financial statements, in the company’s opinion notwithstanding the damage to its hotel operations, it has good financial ability to deal with the crisis and meet its commitments as they come due and to comply with financial covenants in the foreseeable future in view of, inter alia, its cash flow, the liquid means at its disposal (at the date of issuing the financial statements), its leverage rate, its shareholders' equity, financing abilities, credit facilities and relationships with the lenders, and the aid packages local authority.
Nevertheless, due to the uncertainty at this time, it is not possible to assess with certainty the full effects of the events, and should this crisis intensify and/or continue for a long time, it may cause extensive damage to the economies of the countries in which the Group operates, to the Group's customers or suppliers and accordingly to the Company itself, and as a result direct damage to the Company's revenues, the value of its assets, its business results, financial position, and the cash flows generated by its operations.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following accounting policies have been applied consistently in the financial statements for all periods presented, unless otherwise stated.

a. Basis of presentation of the financial statements:

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").
The Group's financial statements have been prepared on a cost basis, except for investment property and property plant and equipment (hotels): financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("OCI"); financial assets and liabilities (Including derivatives) which are presented at fair value through profit or loss.
The Group has elected to present profit or loss items using the function of expense method.

b. The operating cycle:

The operating cycle of the Group is one year.

c. Consolidated financial statements:

The consolidated financial statements comprise the financial statements of companies that are controlled by the Group (subsidiaries). Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Potential voting rights are considered when assessing whether an entity has control. The consolidation of the financial statements commences on the date on which control is obtained and ends when such control ceases.

The financial statements of the Group and of the subsidiaries are prepared as of the same dates and periods. The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies by all companies in the Group. Significant intragroup balances and transactions and gains or losses resulting from intragroup transactions are eliminated in full in the consolidated financial statements.

d. Functional currency, presentation currency and foreign currency:

1. Functional currency and presentation currency:

The presentation currency of the financial statements is the Euro.
The Group determines the functional currency of each Group entity.
Assets, including fair value adjustments upon acquisition, and liabilities of an investee which is a foreign operation, are translated at the closing rate at each reporting date. Profit or loss items are translated at average exchange rates for all periods presented. The resulting translation differences are recognized in other comprehensive income (loss).
Upon the full or partial disposal of a foreign operation resulting in loss of control in the foreign operation, the cumulative gain (loss) from the foreign operation which had been recognized in other comprehensive income is transferred to profit or loss.
Upon the partial disposal of a foreign operation which results in the retention of control in the subsidiary, the relative portion of the amount recognized in other comprehensive income is reattributed to non-controlling interests.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

2. Transactions, assets and liabilities in foreign currency:

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at cost are translated at the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at fair value are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date when the fair value was determined.

e. Cash equivalents:

Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment.

f. Allowance for doubtful accounts:

The allowance for doubtful accounts is determined in respect of specific debts whose collection, in the opinion of the Group's management, is doubtful. The Group did not recognize an allowance in respect of groups of trade receivables that are collectively assessed for impairment due to immateriality. Impaired debts are derecognized when they are assessed as uncollectible.

g. Inventories:

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises costs of purchase and costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs necessary to make the sale. The Group periodically evaluates the condition and age of inventories and makes provisions for slow moving inventories accordingly.

h. Revenue recognition:

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group assesses its revenue arrangements against specific criteria in order to determine if it is acting as principal or agent. The Group has concluded that it is acting as principal in all of its revenue arrangements. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

Owned and leased hotels:
Revenues are primarily derived from hotel operations, including the rental of rooms, food and beverage sales and other services from owned, co-owned and leased hotels operated under the Group's brand names. Revenue is recognized when rooms are occupied, food and beverages are sold and services are performed.

Management fees:
Earned from hotels managed by the Group, under long-term contracts with the hotel owner. Management fees include a base fee, which is generally a percentage of hotel revenue, and an incentive fee, which is based on the hotel's profitability. Revenue is recognized when earned and realized or realizable under the terms of the agreement.

Rental income:
Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Scheduled increases in rental fees over the term of the contract are recognized as income on a straight-line basis over the lease period.

i. Taxes on income:

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

1. Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

2. Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been considered in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been considered in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Group's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

j. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are measured at fair value, including direct attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.
In determining the fair value of property, plant and equipment the Group relies on valuations performed by external independent valuation specialists who are experts in valuations and who have the necessary knowledge and experience and in accordance with market practice at each location.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

	%
Buildings (excluding the land component)	1
Furniture	9
Systems	10
Electric equipment	15
Computers and peripheral equipment	33.3

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

The useful life, depreciation method and residual value of an asset are reviewed at least each year-end and any changes are accounted for prospectively as a change in accounting estimate. Depreciation of an asset ceases at the earlier of the date that the asset is classified as held for sale and the date that the asset is derecognized. Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the expected life of the improvement.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

The revaluation of property, plant and equipment is recognized in a revaluation reserve presented in equity, net of income taxes. The revaluation reserve is transferred directly to retained earnings when the asset is disposed of.

Revaluations are performed frequently enough to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the reporting date.

A revaluation resulting in a reduction in the carrying amount of a revalued asset is recognized directly in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve in respect of that asset. Any additional reduction in excess of the credit balance is recognized in profit or loss. If an asset's carrying amount is increased as a result of the revaluation, the increase is recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss. Any subsequent increase is carried to a revaluation reserve.

k. Borrowing costs:

The Group capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate.

l. Impairment of non-financial assets:

The Group evaluates the need to record an impairment of non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable.

If the carrying amount of non-financial assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use. In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognized in profit or loss.

An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

The following criteria are applied in assessing impairment of these specific assets:

m. Goodwill:

The Group reviews goodwill for impairment once a year, on December 31, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that there is an index of impairment.

Goodwill is tested for impairment by assessing the recoverable amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units) to which the goodwill has been allocated. In addition, as part of the impairment test, the recoverable amount is adjusted for the difference between the carrying amount of the recognized deferred tax liability and its fair value. An impairment loss is recognized if the recoverable amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units) to which goodwill has been allocated is less than the carrying amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units). Any impairment loss is allocated first to goodwill. Impairment losses recognized for goodwill cannot be reversed in subsequent periods.

n. Financial instruments:

(1) Non-derivative financial assets

Initial recognition and measurement of financial assets

The Group initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Group to the cash flows from the asset expire, or the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset were transferred. When the Group retains substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Group changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:
- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:
- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss. On initial recognition, the Group designates financial assets at fair value through profit or loss if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Group has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

Subsequent measurement and gains and losses

Financial assets at amortized cost

These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, marketable debt instruments, finance lease liabilities, and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities

The Group initially recognizes debt securities issued on the date that they originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Financial liabilities are designated at fair value through profit or loss if the Group manages such liabilities and their performance is assessed based on their fair value in accordance with the Group's documented risk management strategy, providing that the designation is intended to prevent an accounting mismatch, or the liability is a combined instrument including an embedded derivative.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Substantial modification in terms of debt instruments

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

Non-substantial modification in terms of debt instruments

In a non-substantial modification in terms (or exchange) of debt instruments, the new cash flows are discounted using the original effective interest rate, and the difference between the present value of the new financial liability and the present value of the original financial liability is recognized in profit or loss.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset, and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

o. Fair value measurement:

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use. which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.

Level 3 - Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

p. Provisions:

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Following are the types of provisions included in the financial statements:

Legal claims:

A provision for claims is recognized when the Group has a present legal or constructive

obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Group to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS

In the process of applying the significant accounting policies, the Group has made the following judgments which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

Estimates and assumptions:

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that have an effect on the application of the accounting policies and on the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. Changes in accounting estimates are reported in the period of the change in estimate.

The key assumptions made in the financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Group that may result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

- Revaluation of property, plant and equipment and investment properties

  The Group measures buildings and land that constitute property, plant and equipment at revalued amounts with changes in fair value being recognized in other comprehensive income. The Group engaged an external independent valuation specialist to assess fair value as of December 31, 2020. The Group measures fair value every year. Buildings and land are valued by reference to market-based evidence, using comparable prices adjusted for specific market factors such nature, location and condition of the property. Also see Note 8c.

- Investment property:

  Investment property that can be reliably measured is presented at fair value at the reporting date. Changes in its fair value are recognized in profit or loss. Fair value is determined generally by external independent valuation specialists using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the property and estimate of the suitable discount rate for these cash flows. When possible, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location of the valued property.

  In determining the fair value of investment property, valuation specialists and the Group's management are required to use certain assumptions in order to estimate the future cash flows from the properties regarding the required yield rates on the Group's properties, the future rental rates, occupancy rates, lease renewals, the probability of leasing vacant spaces, property operating expenses, the financial strength of tenants and the implications of any investments for future development.

- Legal claims:

  In estimating the likelihood of outcome of legal claims filed against the Group and its investees, the companies rely on the opinion of their legal counsel. These estimates are based on the legal counsel's best professional judgment, taking into account the stage of proceedings and legal precedents in respect of the different issues. Since the outcome of the claims will be determined in courts, the results could differ from these estimates.

NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

- Impairment of goodwill:

  The Group reviews goodwill for impairment at least once a year. This requires management to make an estimate of the projected future cash flows from the continuing use of the cash-generating unit (or a group of cash-generating units) to which the goodwill is allocated and also to choose a suitable discount rate for those cash flows.

- Deferred tax assets:

  Deferred tax assets are recognized for unused carry forward tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) Amendment to IAS 1, *Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current*	The Amendment replaces certain requirements for classifying liabilities as current or non-current. Thus, for example, according to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period, this instead of the requirement that there be an "unconditional" right. According to the Amendment, a right is in existence at the reporting date only if the entity complies with conditions for deferring settlement at that date. Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.	The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application being permitted. The Amendment is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.	The Group has not yet commenced examining the effects of applying the Amendment on the financial statements.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) Amendment to IAS 37, *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*	According to the Amendment, when assessing whether a contract is onerous, the costs of fulfilling a contract that should be taken into consideration are costs that relate directly to the contract, which include as follows: - Incremental costs; and - An allocation of other costs that relate directly to fulfilling a contract (such as depreciation expenses for fixed assets used in fulfilling that contract and other contracts).	The Amendment is effective retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2022, in respect of contracts where the entity has not yet fulfilled all its obligations. Early application is permitted. Upon application of the Amendment, the entity will not restate comparative data, but will adjust the opening balance of retained earnings at the date of initial application, by the amount of the cumulative effect of the Amendment.	The Group has not yet commenced examining the effects of the Amendment on the financial statements.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(3) Amendment to IAS 16, *Property, Plant and Equipment*	The Amendment annuls the requirement by which in the calculation of costs directly attributable to fixed assets, the net proceeds from selling certain items that were produced while the Group tested the functioning of the asset should be deducted (such as samples that were produced when testing the equipment). Instead, such proceeds shall be recognized in profit or loss according to the relevant standards and the cost of the sold items will be measured according to the measurement requirements of IAS 2, *Inventories*.	The Amendment is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022. Early application is permitted. The Amendment shall be applied on a retrospective basis, including an amendment of comparative data, only with respect to fixed asset items that have been brought to the location and condition required for them to operate in the manner intended by management subsequent to the earliest reporting period presented at the date of initial application of the Amendment. The cumulative effect of the Amendment will adjust the opening balance of retained earnings for the earliest reporting period presented.	The Group has not yet commenced examining the effects of the Amendment on the financial statements.

NOTE 5:- CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH

a. Cash and cash equivalents

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
	862	2,525
	862	2,525

b. Restricted cash

Restricted cash	16	6
	16	6

NOTE 6:- OTHER RECEIVABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Governmental authorities	223	266
Prepayments to suppliers	630	448
Other receivables	569	-
	1,422	714

NOTE 7:- TRADE RECEIVABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Open accounts of hotel guests	-	1,133
Less - allowance for doubtful debts	-	(29)
Trade receivables, net	-	1,104

NOTE 8:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

a. Movement during the year:

	Operating Hotels
Balance at 1 January 2019	413,000
Additions	4,181
Depreciation	(10,190)
Revaluation	(7,991)
Balance at 31 December 2019	399,000
Additions	2,079
Depreciation	(10,671)
Revaluation	(6,408)
Balance at 31 December 2020	384,000

b. Property plant and equipment are measured at fair value which has been determined based on a valuation of the Lutetia Hotel performed by Cushman & Wakefield as at December 31, 2020. The valuator is an independent valuation specialist who holds a recognized and relevant professional qualification and has experience in the location and category of the property being valued. The fair value was measured based on an estimate of the expected future cash flows from the property. In assessing cash flows, their structured risks and limitations of income are considered by using a discounted yield that reflects their underlying risk supported by the standard yield in the market and by including adjustments for the specific characteristics of the property and the level of risk of future income expected there from.

c. The following are the unobservable significant data underlying the valuation:

	December 31,	
	2020	2019
	Range	
Cap rate	3.5%	3.5%
Discount rate	6%	6%
Value per room (in thousands)	Euros2,300	Euros2,400
Occupancy rate	37%-68%	55%-68%

Revaluation adjustment of property, plant and equipment is level 3 in the fair value hierarchy.

NOTE 8:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Cont.)

d. The revaluation reserve movement during 2020 and 2019 is as followed:

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Opening balance	39,058	44,985
Fair value adjustment of property, plant and equipment	(6,408)	(7,991)
Deferred tax liability	1,655	2,064
	34,305	39,058

e. As a result of the coronavirus crisis as described in Note 1.d, in the reporting period the company examined the effects of the coronavirus pandemic on its assets at each of the periods ended March 31, June 30 and September 30 by means of, inter alia, external valuers. In order to examine the value of the company's hotel as of December 31, 2020, and further to the process the Company performed in the reporting period, the Company engaged external valuers as it does every year and obtained full valuations of the hotel and accordingly adjusted the value of the fixed assets as of December 31, 2020. In the framework of this valuation and taking into consideration the effects of the coronavirus pandemic, the relevant macro aspects were examined, indications of market prices of transactions in the current period were examined, an assessment was made regarding the rate of recovery of hotel operations in the forthcoming years and the specific features of the hotel were examined (such as location, quality, character, guest mix, and so forth).

As mentioned in Note 1.d, the damages to tourism in France because of the coronavirus pandemic led to the temporary closing of the Company's hotel and considerable uncertainty exists as to how the hotel sector will operate and also regarding the rate of returning to activity after the reopening of the hotel, subsequent to the reporting period. As of December 31, 2020 and the date of issuing the financial statements, the company's hotel is open (although with limited activity).

As aforesaid, the present period is characterized by considerable uncertainty regarding the continued spreading of the corornavirus and its intensity. The Company will continue to follow developments in the tourism and hotel sectors in the forthcoming periods and will examine any relevant matters that arise when examining the fair value of its assets on the next reporting dates.

Hotel expected operating profits - For the purpose of measuring future cash flows, a gradual recovery plan was considered, so that in the first forecast year (2021) of the Business Plan, operating profit is expected to be modest and close to known operating balances (approx. 2 to 3 million Euros).
Starting from the second forecast year (2022) there is a gradual recovery and return to the estimates that were expected before the corona epidemic. Stabilization is expected towards 2023-2025. A decrease or increase in the projected operating profits by 5% would decrease or increase the aggregate value of hotel by 3% respectively. The occupancy rate of the hotel in 2021 is estimated to 35% and could raise to 55% in 2022.
The discount rate of cash flows is 6%. An increase or decrease in discount rates relating to the forecast range by 0.25% would decrease or increase the value of hotels by about 6% or 7% respectively. Average room rate in the Lutetia hotel is around 700 Euros.

NOTE 9:- GOODWILL

Goodwill was recognized at the acquisition of L. Hotel Holding S.A.S. and L. Hotel S.A.S. (Hotel Lutetia in Paris) for the total consideration of Euros 139 million during 2010. As part of the purchase price allocation, the Group recorded a goodwill amounting to Euros 46 million which was created partly because the deferred tax liabilities are measured according to the requirement of IAS 12 rather than their fair value.

As of December 31, 2020, according to the requirements of IAS 36, the Group measured the recoverable amount of the cash generating unit (Hotel Lutetia) which includes the goodwill mentioned above.

NOTE 10: - CREDIT AND LOANS FROM FINANCIAL INSTITUTIONS

The company has a facility agreement with BNP Bank for an amount of Euros 126 million credit (including interest) to finance Lutetia Hotel construction. Until December 31, 2020 the company has withdrawn Euros119 million. The Facility bears variable interest rate that was set at 3 month euro Libor + 1.8% and will mature in five years from the first drawing meaning in February, 2021. Please see note 19, regarding the expected financing agreement extension.
Based on the facility agreement, the amounts are deposited to separate bank accounts and are restricted for development purposes only.
As part of the facility agreement, securities were granted to the bank such as pledge of shares, pledge over the hotel and the going concern including the trademark etc. In addition the Parent Company has provided a guaranty to the bank up for the amount of Euros 10 million.

According to the facility agreement the LTV ratio should be lower than 50% from the signature date to opening date of the hotel, and 45% from the opening date onward (calculated on the basis of the outstanding drawn amount).
As of December 31, 2020 the company comply with the LTV ratio aforementioned.

NOTE 11:- TRADE PAYABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Suppliers	1,461	951
Accrued expenses	4,037	3,544
	5,498	4,495

NOTE 12:- OTHER ACCOUNTS PAYABLE

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Prepayments from hotels clients and tenants	949	589
Employees and payroll accruals	4,536	2,684
Accrual for works performed	1,885	9,293
Government authorities	770	793
	8,140	13,359

NOTE 13:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

Acquisition costs and construction costs of the hotel are mainly financed by loans from shareholders in amount of Euros 217 million as of December 31, 2020. The loans bear variable interest rate in a range of 1.9% as of December 31, 2020.
See also note 1b regarding to the reclassification of the shareholders loans to current liabilities.

NOTE 14:- TAXES ON INCOME

a. Tax rates applicable on Company income:

The corporate tax in France:

On December 31st 2017, the French government enacted a law according to which the effective corporate tax rate will be lowered from 34.43% to 25% by 2022.

The 25% CIT rate will be progressively extended to all entities for fiscal years starting on or after 1.1.2022, as follows:

For fiscal years starting on or after 1.1.2018, the CIT rate remains 33.33% (first Euros 500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).
For fiscal years starting on or after 1.1.2019, the CIT rate will be 31% (first Euros 500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).
For fiscal years starting on or after 1.1.2020, the CIT rate will be 28% for all entities.
For fiscal years starting on or after 1.1.2021, the CIT rate will be 26.5% for all entities.
For fiscal years starting on or after 1.1.2022, the CIT rate will be 25% for all entities.

b. Taxes on income included in profit or loss:

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Deferred taxes	6,323	5,057
	6,323	5,057

NOTE 15:- REVENUES

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Rooms revenue	3,940	19,121
Food and beverage revenue	3,501	14,206
Spa revenue	412	1,766
Other revenue	574	2,254
	8,427	37,347

NOTE 16:- COSTS OF SALES

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Salaries and related expenses	9,199	22,985
Housing costs	1,283	2,221
Management fees & head office expenses	1,436	4,200
Costs of food and beverage	1,100	3,847
Linen & other cleaning	367	1,475
Marketing	354	1,412
Travel agencies commission	541	2,057
Rates & insurance	181	198
Credit card commission	113	545
Other taxes	856	1,932
Other	209	547
	15,639	41,419

NOTE 17:- FINANCE EXPENSES, NET

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Interest on credit from banks	2,386	2,230
Interest on loans from shareholders, net	6,112	4,379
Bank charges and others	14	13
	8,512	6,622

NOTE 18:- CONTINGENT LIABILITIES

Claims:
Lawsuits have been filed against the company totaling immaterial amounts.

NOTE 19:- EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Credit and loans from financial institutions –
In relation to the Lutetia hotel, after the reporting period, the financing bank extended the existing loan framework in the amount of approximately EUR 120 million until 30.6.2021. Near the signing of the financial statements, the group received approval from another bank to finance the hotel with a bridge loan in the amount of approximately 125 million euros for a period of up to one year. The group is considering additional ways of financing, including the issuance of debentures (instead of bank financing), when the collateral will be the Lutetia hotel, including the group considering increasing the amount of existing financing for the Lutetia hotel.

LHOTEL HOLDING SAS

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF SEPTEMBER 30, 2021

EURO IN THOUSANDS

UNAUDITED

INDEX

	Page
Review of Interim Consolidated Financial Statements	**2**
Consolidated Statement of Financial Position	**3 - 4**
Consolidated Statements of Income	**5**
Consolidated Statements of Changes in Shareholders' Equity	**6**
Consolidated Statements of Cash Flows	**7 - 8**
Notes to Interim Consolidated Financial Statements	**9**

- - - - - - - - -

AUDEXO
Audit Expertise Conseil
1 RUE GAMBETTA – 92150 SURESNES
TEL : +33 1 84 20 31 60

Review Report to the Shareholders of LHOTEL HOLDING SAS

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of LHOTEL HOLDING SAS and its subsidiary (hereinafter – "the Group") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of September 30, 2021 and the related condensed consolidated interim statements of income, comprehensive income, changes in equity deficit and cash flows for the nine-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "*Interim Financial Reporting"*. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Without qualifying our above conclusion, we draw attention to the matter discussed in Note 1 to the condensed consolidated interim statement regarding the effects of the coronavirus on the tourism industry and the Company's hospitality activity.

AUDEXO, Paris, Novembre 14th, 2021
Audit and Certified Public Accountants (France)

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021	December 31, 2020
	Unaudited	Audited
	EUR'000	
ASSETS		
CURRENT ASSETS:		
Cash and cash equivalents	1,832	862
Trade and other receivables	1,715	1,438
Inventories	1,516	1,530
Total current assets	5,063	3,830
NON-CURRENT ASSETS:		
Property, plant and equipment	375,961	384,000
Goodwill	45,605	45,605
Other receivables	506	543
Total non-current assets	422,072	430,148
Total assets	427,135	433,978

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021	December 31, 2020
	Unaudited	Audited
	EUR'000	
LIABILITIES AND EQUITY		
CURRENT LIABILITIES:		
Trade and other payables	14,417	13,638
Loan from bank	-	118,956
Loans from shareholders	340,310	216,500
Total current liabilities	354,727	349,094
NON-CURRENT LIABILITIES:		
Deferred taxes	24,427	27,182
Provisions	860	860
Total non-current liabilities	25,287	28,042
EQUITY:		
Share capital	60,543	60,543
Revaluation reserve, net	34,305	34,305
Accumulated deficit	(47,727)	(38,006)
Total equity	47,121	56,842
Total equity and liabilities	427,135	433,978

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

November 14, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. Denis Maupetit General Manager	Mr. Philippe Macaigne General Manager

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENTS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Revenues	13,538	7,648	8,427
Cost of sales	(11,898)	(6,091)	(15,639)
Gross loss before depreciation expenses	1,640	1,557	(7,212)
Administrative expenses	-	-	(21)
Depreciation expenses	(8,039)	(2,674)	(10,671)
Operating loss	(6,399)	(1,117)	(17,904)
Finance expenses, net	(6,080)	(2,298)	(8,512)
Loss before taxes benefit	(12,479)	(3,415)	(26,416)
Tax benefit	2,758	634	6,319
Net loss	(9,721)	(2,781)	(20,097)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2021 (audited)	60,543	34,305	(38,006)	56,842
Net loss	-	-	(9,721)	(9,721)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(9,721)	(9,721)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	60,543	34,305	(47,727)	47,121

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of July 1, 2021 (audited)	60,543	34,305	(44,946)	49,902
Net loss	-	-	(2,781)	(2,781)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(2,781)	(2,781)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	60,543	34,305	(47,727)	47,121

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2020 (audited)	60,543	39,058	(17,909)	81,692
Net loss	-	-	(20,097)	(20,097)
Total other comprehensive income/(loss)	-	(4,753)	-	(4,753)
Total comprehensive income/(loss)	-	(4,753)	(20,097)	(24,850)
Balance as of December 31, 2020 (audited)	60,543	34,305	(38,006)	(56,842)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Cash flows from operating activities:			
Net loss	(9,721)	(2,781)	(20,097)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:			
Adjustments to the profit or loss items:			
Finance expense, net	6,080	2,298	8,512
Tax benefit	(2,758)	(634)	(6,319)
Depreciation and amortization	8,039	2,674	10,671
	11,361	4,338	12,864
Changes in asset and liability items:			
Decrease (increase) in inventories	14	(2)	(3)
Decrease (increase)in trade receivables	(635)	(268)	697
Increase in trade payables and in other current liabilities and accrued expenses	328	361	(141)
	(293)	91	553
Cash paid during the period for:			
Interest paid	(1,170)	-	(1,566)
	(1,170)	-	(1,566)
Net cash used in operating activities	177	1,648	(8,246)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Cash flows from investing activities:			
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-	(2,079)
Net cash used in investing activities	-	-	(2,079)
Cash flows from financing activities:			
Payment of capex	(738)	(738)	(4,616)
Payment of credit from banks	(119,101)	-	(151)
Receipt of loans from shareholders, net	120,632	-	13,429
Net cash from financing activities	793	(738)	8,662
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	970	910	(1,663)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	862	922	2,525
Cash and cash equivalents at the end of the period	1832	1,832	862

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

NOTE 1:- GENERAL

Effect of the coronavirus

In January 2020 the "coronavirus" (COVID-19) was discovered for the first time in the city of Wuhan in China, and it spread rapidly in China and later on to many other countries around the world.

During 2020, France in which the Group operates, like the rest of the countries around the world, experienced a deep crisis as a result of the coronavirus outbreak while the authorities countries imposed severe restrictions that included, inter alia, restrictions on movement and gatherings and even lockdowns, closing hotels, closing schools and universities, restrictions on the number of people present at the workplace as far as closing certain workplaces or imposing restrictions, allowing no more than a certain number of people to gather in the same area, closing businesses, entertainment venues, restaurants (for seated dining), fitness centers and other places, and cancellation of flights.

The hotel was open during the entire reporting period under the local restrictions in France. According to the company's knowledge, during the period of the report and until the date of signing, certain relives were made regarding restrictions, such as opening the pools, opening the outside dining, canceling distance restrictions and more. At the same time, there are still restrictions on movement when it comes to moving between countries.Also it should be noted that during the reporting period a new variant of the Corona virus called the Delta Varient is spreading in Europe and due to that there is a significant rise in the number of Corona cases. According to the Company's knowledge, there are no final dates for the termination of all restrictions in France.

Similar to the Company's assessment in the annual reports for 2020, the operating profitability of the hotel during the reporting period continued to be adversely affected by the events of the Coronavirus and its implications, among other things, for tourism in Europe.

The Company examined the value of the asset as of the date of the report and as of this date there is no market evidence that justifies a material change in the working assumptions underlying the valuations of the hotel at the end of 2020. For further details regarding the main working assumptions in the valuation basis, see Note 8 to the financial statements as of December 31, 2020.

The Company will continue to monitor developments in the tourism, hotel and income-producing real estate markets and will examine the relevant factors as they become clear when examining the fair value of its assets in the following reporting dates.

As of the date of issuing the financial statements, in the company’s opinion notwithstanding the damage to its hotel operations, it has good financial ability to deal with the crisis and meet its commitments as they come due and comply with financial covenants in the foreseeable future in view of, inter alia, its cash flow, the liquid means at its disposal (at the date of issuing the financial statements), its leverage rate, its shareholders' equity, financing abilities, credit facilities and relationships with the lenders, and the aid packages of the relevant local authorities in France.

The company continues to continuously monitor developments related to the corona epidemic alongside the effects of vaccinations against the coronavirus in Europe, and conducts ongoing status assessments and prepares for a variety of different scenarios in order to provide solutions to those scenarios.

L.HOTEL SNC

FINANCIAL STATEMENTS

AS OF DECEMBER 31, 2020

EURO IN THOUSANDS

INDEX

	Page
Independent Auditors' Report	**2**
Statement of Financial Position	**3 – 4**
Statements of Income	**5**
Statement of Comprehensive Income	**6**
Statements of Changes in Shareholders' Equity	**7**
Statements of Cash Flows	**8**
Notes to Financial Statements	**9 – 29**

- - - - - - - - - - - -

AUDEXO
Audit Expertise Conseil
1 RUE GAMBETTA – 92150 SURESNES
TEL : +33 1 84 20 31 60

INDEPENDENT AUDITORS REPORT
ON THE NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

To the Board of Directors and Shareholder of

L. HOTEL SNC

We have audited the accompanying statements of financial position of L. HOTEL SNC ("the Company") as of December 31, 2020 and 2019, and the related statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits and the reports of other auditors provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audits, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2020 and 2019, and the results of its operations, changes in its equity and cash flows for each of the years then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Without qualifying our above opinion, we draw attention to the matter discussed in Note 1d to the financial statements regarding the uncertainty that exists due to the spread of the Coronavirus which has led to a crisis in the markets in general and to an almost complete cessation of activities in the entire tourism and hospitality industry globally and, in particular, in France in which the Company operates and the actions the Company is undertaking and is planning in order to match its cash expenditures to the anticipated significant decrease in revenues, as well as additional funding from its shareholders. In addition, we draw attention to the matter discussed in Note 17: "Events after the reporting period" to the financial statements about Credit and loans from financial institutions and other means for financing cash needs for the Lutetia hotel.

AUDEXO
Audit and Certified Public Accountants Firm

Paris, France, March 29th, 2021

William BERKMAN - PARTNER

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31, 2020	December 31, 2019
		EUR '000	
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	5	655	672
Trade receivables	6	-	1,103
Other receivables	7	1,454	1,447
Inventory		1,530	1,527
Total current assets		3,639	4,749
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment	8	418,000	433,000
Other receivables		543	461
Total non-current assets		418,543	433,461
Total assets		422,182	438,210

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31, 2020	December 31, 2019
		EUR '000	
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES:			
Trade payables	10	14,195	19,249
Loans from financial institutions	9	118,956	-
Loans from shareholders	11	113,127	94,930
Total current liabilities		246,278	114,179
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from financial institutions	9	-	118,526
Deferred taxes	12	42,556	49,771
Provisions		860	1,006
Total non-current liabilities		43,416	169,303
EQUITY:			
Share capital		12,128	12,128
Revaluation reserve, net		66,745	71,490
Accumulated deficit		53,615	71,110
Total equity		132,488	154,728
Total equity and liabilities		422,182	438,210

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

March 29, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. Denis Maupetit General Manager	Mr. Philippe Macaigne General Manager

INCOME STATEMENTS

	Note	Year ended December 31, 2020	Year ended December 31, 2019
		EUR '000	
Revenues	13	8,427	37,347
Cost of sales	14	(15,743)	(41,411)
Gross (loss) profit before depreciation expenses		(7,316)	(4,064)
Depreciation expenses		(10,671)	(10,239)
Gross loss		(17,987)	(14,303)
Finance expenses, net	15	(5,252)	(3,760)
Loss before tax benefit		(23,239)	(18,063)
Tax benefit	12b	5,744	4,408
Net loss		(17,495)	(13,655)

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME

	Year ended December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Loss	(17,495)	(13,655)
Other comprehensive income for the period (net of tax):		
Items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods:		
Revaluation of property, plant and equipment, net	(4,745)	(5,928)
Total other comprehensive (loss) income	(4,745)	(5,928)
Total comprehensive loss	(22,240)	(19,583)

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share Capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2019	12,128	77,418	84,765	174,311
Loss	-	-	(13,655)	(13,655)
Other comprehensive income	-	(5,928)	-	(5,928)
Balance as of December 31, 2019	12,128	71,490	71,110	154,728
Loss	-	-	(17,495)	(17,495)
Other comprehensive (loss) income	-	(4,745)	-	(4,745)
Balance as of December 31, 2020	12,128	66,745	53,615	132,488

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Cash flows from operating activities:		
Loss	(17,495)	(13,655)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	5,252	3,760
Tax benefit	(5,744)	(4,408)
Depreciation and amortization	10,671	10,239
	10,179	9,591
Changes in asset and liability items:		
Decrease (Increase) in inventory	(3)	(128)
Decrease (Increase) in trade receivables	1,207	823
Increase in trade payables, other current liabilities and accrued expenses	(146)	320
	1,058	1,015
Cash paid during the year for:		
Interest paid	(1,566)	(1,654)
Net cash (used) from operating activities	(7,824)	(4,703)
Cash flows from investing activities:		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	(2,079)	(4,181)
Net cash used for investing activities	(2,079)	(4,181)
Cash flows from financing activities:		
Receipt of credit from banks	(151)	(11)
Capex payment	(5,054)	(12,330)
Receipt of loans from shareholders, net	15,091	21,222
Net cash provided by financing activities	9,886	8,881
Decrease in cash and cash equivalents	(17)	(3)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	672	675
Cash and cash equivalents at the end of the year	655	672

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

NOTE 1:- GENERAL

a. L. Hotel SNC is an operating company, seated in Paris, France, that holds and run the Lutetia Hotel.

The financial statements of the company for the financial year ended December 31, 2020 comprise the company stand alone. The financial statements are not considered to be statutory financial statements.

b. As of December 31, 2020 the company has a negative working capital of Euro's 243 million compared to 2019 which the Company had a negative working capital of Euro's 109 million.
The main reason for this difference is due to reclassification of loans from financial institutions to short term liabilities.

c. Definitions:

In these financial statements:

The Company - L. Hotel SNC.

Related parties - As defined in IAS 24.

The parent company - L.Hotel Holding S.A.S

d. Effect of the coronavirus
In January 2020 the "coronavirus" (COVID-19) was discovered for the first time in the city of Wuhan in China, and it spread rapidly in China and later on to many other countries around the world.
In the reporting period, France, like the majority of the countries around the world, experienced a deep crisis as a result of the coronavirus outbreak. Authorities in France imposed severe restrictions that included, inter alia, restrictions on movement and gatherings and even lockdowns, closing hotels, closing schools and universities, restrictions on the number of people present at the work place and even went as far as closing certain work places or imposing restrictions, allowing no more than a certain number of people to gather in the same area, closing businesses, entertainment venues, restaurants (for seated dining), fitness centers and other places, and cancellation of flights.

The outbreak of the coronavirus together with the restrictions, the uncertainty regarding the length of time that will be required to fully return to normal activity, led to a decrease in economic activity in many areas around the world. Many work places have notified all or part of their employees of termination of employment, placed them on unpaid leave and/or requested them to start working from home. Companies in certain sectors stopped operating or cut back their operations almost entirely as a result of the aforesaid, and as from the second half of March 2020 the company's operations temporarily stopped.

As a result of the movement and social distancing restrictions that were imposed by the government in March-April of this year, the Lutetia Hotel in Paris was closed temporarily for several months. The Lutetia Hotel in Paris reopened in September 2020. The hotel continue to be open until the date of issuing these financial statements.

NOTE 1:- GENERAL (Cont.)

There was a material adverse effect on the operating profitability of the company's operations in the reporting period compared with last year because of the coronavirus events and its effects on, inter alia, tourism in Europe. As at the reporting date, the negative effect on the company's operations continues, with respect to both revenue and operating profitability, mainly because of the restrictions on gatherings and travelling.

It is noted further that other than the direct effects, the coronavirus outbreak may have negative indirect effects on the company's operations because of the possibility of the local and global economy entering a slowdown and recession. Further to the aforesaid, the outbreak and spreading of the coronavirus in the reporting period have had a negative effect on the operations and financial results of the company while in addition to the aforesaid, there are difficulties in receiving goods from suppliers, in the availability of manpower, in providing service to customers, in the situation of customers, flights or airline routes, tourism, and because of restrictions on and/or full or partial operation of the company's hotel.

In the reporting period and as at the date of issuing these financial statements the Company acted and is continuing to act to reduce its expenses and adapt them to the operations in the current period against the backdrop of the coronavirus event by means of, inter alia, temporarily shutting down the operations of the hotel in Paris, using as much as possible the aid packages of local authority in Paris, (cancelling municipal taxes, postponing payments, participating in employees' salaries, the possibility of providing credit, etc.), streamlining and cutting back in the Company's workforce (including placing employees on unpaid leave for a certain period of time), etc.

The Company is continuing to regularly monitor developments concerning continuation of the coronavirus outbreak and the spreading of the coronavirus variants along with the effects of the coronavirus vaccines that are being given in Europe and it holds regular assessments of the situation and as of the date of issuing the financial statements, to the best of the Company's knowledge the restrictions imposed by the French authorities in Paris: There are restrictions on movement and on gatherings as far as a night lockdown, on the number of people at work places and people are required to work from home at least four days of the work week, restaurants are closed for seated dining and may only make deliveries, Stores other than essential businesses are closed, and there are various other restrictions on Commerce, entertainment and leisure. Notwithstanding the aforesaid, the hotels in Paris do not have to close but they cannot open their dining rooms and restaurants. As at the date of issuing the financial statements, the vaccination rate in France is 10%.

As at the date of issuing the financial statements, in the company’s opinion notwithstanding the damage to its hotel operations, it has good financial ability to deal with the crisis and meet its commitments as they come due and to comply with financial covenants in the foreseeable future in view of, inter alia, its cash flow, the liquid means at its disposal (at the date of issuing the financial statements), its leverage rate, its shareholders' equity, financing abilities, credit facilities and relationships with the lenders, and the aid packages local authority.
Nevertheless, due to the uncertainty at this time, it is not possible to assess with certainty the full effects of the events, and should this crisis intensify and/or continue for a long time, it may cause extensive damage to the economy, to the customers or suppliers and accordingly to the Company itself, and as a result direct damage to the Company's revenues, the value of its assets, its business results, financial position, and the cash flows generated by its operations.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following accounting policies have been applied consistently in the financial statements for all periods presented, unless otherwise stated.

a. Basis of presentation of the financial statements:

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").
The Company's financial statements have been prepared on a cost basis, except for: investment property and property plant and equipment (hotels): financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("OCI"); financial assets and liabilities (Including derivatives) which are presented at fair value through profit or loss.
The Company has elected to present profit or loss items using the function of expense method.

b. The operating cycle:

The operating cycle of the Company is one year.

c. Functional currency, presentation currency and foreign currency:

1. Functional currency and presentation currency:

The presentation currency of the financial statements is the Euro.
Assets, including fair value adjustments upon acquisition, and liabilities of an investee which is a foreign operation, are translated at the closing rate at each reporting date. Profit or loss items are translated at average exchange rates for all periods presented. The resulting translation differences are recognized in other comprehensive income (loss).

2. Transactions, assets and liabilities in foreign currency:

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss.

d. Cash equivalents:

Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment.

e. Allowance for doubtful accounts:

The allowance for doubtful accounts is determined in respect of specific debts whose collection, in the opinion of the Company's management, is doubtful. The Company did not recognize an allowance in respect of trade receivables that are collectively assessed for impairment due to immateriality. Impaired debts are derecognized when they are assessed as uncollectible.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

f. Inventories:

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises costs of purchase and costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs necessary to make the sale. The Company periodically evaluates the condition and age of inventories and makes provisions for slow moving inventories accordingly.

g. Revenue recognition:
Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Company assesses its revenue arrangements against specific criteria in order to determine if it is acting as principal or agent. The Company has concluded that it is acting as

principal in all of its revenue arrangements. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Owned and leased hotels:
Revenues are primarily derived from hotel operations, including the rental of rooms, food and beverage sales and other services. Revenue is recognized when rooms are occupied, food and beverages are sold and services are performed.

Rental income:
Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Scheduled increases in rental fees over the term of the contract are recognized as income on a straight-line basis over the lease period.

h. Taxes on income:

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

1. Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

2. Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been taken into account in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been taken into account in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Company's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

i. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are measured at fair value, including direct attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.
In determining the fair value of property, plant and equipment the Company relies on valuations performed by external independent valuation specialists who are experts in valuations and who have the necessary knowledge and experience and in accordance with market practice at each location.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

	%
Buildings (excluding the land component)	1
Furniture	9
Systems	10
Electric equipment	15
Computers and peripheral equipment	33.3

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Company and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

The useful life, depreciation method and residual value of an asset are reviewed at least each year-end and any changes are accounted for prospectively as a change in accounting estimate. Depreciation of an asset ceases at the earlier of the date that the asset is classified as held for sale and the date that the asset is derecognized. Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Company and intended to be exercised) and the expected life of the improvement.

The revaluation of property, plant and equipment is recognized in a revaluation reserve presented in equity, net of income taxes. The revaluation reserve is transferred directly to retained earnings when the asset is.

Revaluations are performed frequently enough to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the reporting date.

A revaluation resulting in a reduction in the carrying amount of a revalued asset is recognized directly in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve in respect of that asset. Any additional reduction in excess of the credit balance is recognized in profit or loss. If an asset's carrying amount is increased as a result of the revaluation, the increase is recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss. Any subsequent increase is carried to a revaluation reserve.

j. Borrowing costs:

The Company capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate.

k. Impairment of non-financial assets:

The Company evaluates the need to record an impairment of non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable.

If the carrying amount of non-financial assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use. In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognized in profit or loss.

An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

The following criteria are applied in assessing impairment of these specific assets:

l. Financial instruments:

(1) Non-derivative financial assets

Initial recognition and measurement of financial assets
The Company initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Company to the cash flows from the asset expire, or the Company transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset were transferred. When the Company retains substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Company changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss. On initial recognition, the Company designates financial assets at fair value through profit or loss if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Company has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

Subsequent measurement and gains and losses
Financial assets at amortized cost
These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, marketable debt instruments, finance lease liabilities, and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities
The Company initially recognizes debt securities issued on the date that they originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Financial liabilities are designated at fair value through profit or loss if the Company's manages such liabilities and their performance is assessed based on their fair value in accordance with the Company's documented risk management strategy, providing that the designation is intended to prevent an accounting mismatch, or the liability is a combined instrument including an embedded derivative.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition, or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

Derecognition of financial liabilities
Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Company, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Substantial modification in terms of debt instruments
An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.
In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

Non-substantial modification in terms of debt instruments
In a non-substantial modification in terms (or exchange) of debt instruments, the new cash flows are discounted using the original effective interest rate, and the difference between the present value of the new financial liability and the present value of the original financial liability is recognized in profit or loss.

Offset of financial instruments
Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

m. Fair value measurement:

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability

in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use. which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.

Level 3 - Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

n. Provisions:

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Following are the types of provisions included in the financial statements:

Legal claims:

A provision for claims is recognized when the Company has a present legal or constructive

obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Company to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS

In the process of applying the significant accounting policies, the Company has made the following judgments which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

Estimates and assumptions:

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that have an effect on the application of the accounting policies and on the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. Changes in accounting estimates are reported in the period of the change in estimate.

The key assumptions made in the financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Company that may result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

- Revaluation of property, plant and equipment and investment properties The Company measures buildings and land that constitute property, plant and equipment at revalued amounts with changes in fair value being recognized in other comprehensive income. The Company engaged an external independent valuation specialist to assess fair value as of December 31, 2020. The Company measures fair value every year. Buildings and land are valued by reference to market-based evidence, using comparable prices adjusted for specific market factors such nature, location and condition of the property.

NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

- Legal claims:

  In estimating the likelihood of outcome of legal claims filed against the Company and its investees, the companies rely on the opinion of their legal counsel. These estimates are based on the legal counsel's best professional judgment, taking into account the stage of proceedings and legal precedents in respect of the different issues. Since the outcome of the claims will be determined in courts, the results could differ from these estimates.

- Deferred tax assets:

  Deferred tax assets are recognized for unused carry forward tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) Amendment to IAS 1, *Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current*	The Amendment replaces certain requirements for classifying liabilities as current or non-current. Thus for example, according to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period, this instead of the requirement that there be an "unconditional" right. According to the Amendment, a right is in existence at the reporting date only if the entity complies with conditions for deferring settlement at that date. Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.	The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application being permitted. The Amendment is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.	The Company has not yet commenced examining the effects of applying the Amendment on the financial statements.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) Amendment to IAS 37, *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*	According to the Amendment, when assessing whether a contract is onerous, the costs of fulfilling a contract that should be taken into consideration are costs that relate directly to the contract, which include as follows: - Incremental costs; and - An allocation of other costs that relate directly to fulfilling a contract (such as depreciation expenses for fixed assets used in fulfilling that contract and other contracts).	The Amendment is effective retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2022, in respect of contracts where the entity has not yet fulfilled all its obligations. Early application is permitted. Upon application of the Amendment, the entity will not restate comparative data, but will adjust the opening balance of retained earnings at the date of initial application, by the amount of the cumulative effect of the Amendment.	The Company has not yet commenced examining the effects of the Amendment on the financial statements.

NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION

New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(3) Amendment to IAS 16, *Property, Plant and Equipment*	The Amendment annuls the requirement by which in the calculation of costs directly attributable to fixed assets, the net proceeds from selling certain items that were produced while the Company tested the functioning of the asset should be deducted (such as samples that were produced when testing the equipment). Instead, such proceeds shall be recognized in profit or loss according to the relevant standards and the cost of the sold items will be measured according to the measurement requirements of IAS 2, *Inventories*.	The Amendment is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022. Early application is permitted. The Amendment shall be applied on a retrospective basis, including an amendment of comparative data, only with respect to fixed asset items that have been brought to the location and condition required for them to operate in the manner intended by management subsequent to the earliest reporting period presented at the date of initial application of the Amendment. The cumulative effect of the Amendment will adjust the opening balance of retained earnings for the earliest reporting period presented.	The Company has not yet commenced examining the effects of the Amendment on the financial statements.

NOTE 5:- CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH

a. Cash and cash equivalents

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Euro	655	672
	655	672

NOTE 6:- TRADE RECEIVABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Open accounts of hotel guests	-	1,133
Less - allowance for doubtful debts	-	(30)
Trade receivables, net	-	1,103

NOTE 7:- OTHER RECEIVABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Governmental authorities	1,146	983
Prepayments to suppliers	179	292
Other receivables	129	172
	1,454	1,447

NOTE 8:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

a. Movement during the year:

	Operating Hotels
Balance at 1 January 2019	447,000
Additions	4,181
Depreciation	(10,239)
Revaluation	(7,942)
Balance at 31 December 2019	433,000
Additions	2,079
Depreciation	(10,671)
Revaluation	(6,408)
Balance at 31 December 2020	418,000

b. The property plant and equipment are measured at fair value which has been determined based on valuations performed as of December 31, 2020 for Lutetia by Cushman & Wakefield. The valuator is independent valuation specialist who holds a recognized and relevant professional qualification and have experience in the location and category of the property being valued. The fair value was measured based on an estimate of the expected future cash flows from the property. In assessing cash flows, their structured risks and limitations of income are considered by using a discounted yield that reflects their underlying risk supported by the standard yield in the market and by including adjustments for the specific characteristics of the property and the level of risk of future income expected there from.

The following are the unobservable significant data underlying the valuation:

	December 31,	
	2020	2019
	Range	
Cap rate	3.5%	3.5%
Discount rate	6%	6%
Value per room (in thousands)	Euro's2,300	Euro's2,400
Occupancy rate	37%-68%	55%-68%

Revaluation adjustment of property, plant and equipment is level 3 in the fair value hierarchy.

NOTE 8:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Cont.)

c. As a result of the coronavirus crisis as described in Note 1.d, in the reporting period the company examined the effects of the coronavirus pandemic on its assets in each of the periods ended March 31, June 30 and September 30 by means of, inter alia, external valuers. In order to examine the value of the company's hotel as of December 31, 2020, and further to the process the Company performed in the reporting period, the Company engaged external valuers as it does every year and obtained full valuations the hotel and accordingly adjusted the value of the fixed asset as of December 31, 2020. In the framework of this valuation and taking into consideration the effects of the coronavirus pandemic, the relevant macro aspects were examined, indications of market prices of transactions in the current period were examined, an assessment was made regarding the rate of recovery of hotel operations in the forthcoming years and the specific features of the hotel was examined (such as location, quality, character, guest mix, and so forth).

As mentioned in Note 1.d, the damage to tourism in France as a result of the coronavirus pandemic led to the temporary closing of the Company's hotel and considerable uncertainty exists as to how the hotel sector will operate and also regarding the rate of returning to activity after the reopening of the hotels in and subsequent to the reporting period. As of December 31, 2020 and the date of issuing the financial statements, the company's hotel is open (although with limited activity).

As aforesaid, the present period is characterized by considerable uncertainty regarding the continued spreading of the Corona virus and its intensity. The Company will continue to follow developments in the tourism and hotel sectors in the forthcoming periods and will examine any relevant matters that arise when examining the fair value of its assets on the next reporting dates.

Future hotel operating profits - For the purpose of future cash flow, a gradual recovery was taken into account, so that in the first forecast year (2021) operating profit is expected to be low and close to operating balance (operating profit of 2-3 million euros).
Starting from the second forecast year (2022) there is a gradual recovery and back to the estimate that was expected before the corona epidemic when stabilization is expected towards 2023-2025. A decrease or increase in the projected operating surplus by 5% would decrease or increase the aggregate value of hotel by 3% respectively.

The occupancy rate of the hotel in 2021 is about 35% and from 2022 55%
The discount rate of cash flows is 6%. An increase or decrease in discount rates relating to the forecast range by 0.25% would decrease or increase the value of hotels by about 6% or 7% respectively.
Average room rate in the Lutetia hotel is around 700 Euro's.

NOTE 9: - CREDIT AND LOANS FROM FINANCIAL INSTITUTIONS

The company has a facility agreement with BNP Bank for an amount of Euro's 126 million credit (including interest) to finance L. hotel construction. Until December 31, 2020 the company has withdrawn Euro's119 million. The Facility bears variable interest rate that was set at 3 month euro Libor + 1.8% and will mature in five years from the first drawing meaning in February, 2021. Please see note 23 regarding the expected financing agreement extension.
Based on the facility agreement, the amounts are deposited to separate bank account and are restricted for development purposes only.
As part of the facility agreement, securities were granted to the bank such as pledge of shares, pledge over the hotel and the going concern including the trademark etc. In addition the Parent Company has provided a guaranty to the bank up for the amount of Euro's 10 million.

According to the facility agreement the LTV ratio should be lower than 50% from the signature date to opening date of the hotel, and 45% from the opening date onward (calculated on the basis of the outstanding drawn amount).
As of December 31, 2020 the company comply with the LTV ratio aforementioned.

NOTE 10:- TRADE PAYABLES

	December 31,	
	2020	2019
	EUR '000	
Suppliers	5,476	4,487
Accrued expenses	8,719	14,762
	14,195	19,249

NOTE 11:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

Acquisition costs and construction costs of the hotel is mainly financed by loans from shareholders in amount of Euro's 113 million as of December 31, 2020. The loans bear variable interest rate in a range of 1.9% as of December 31, 2020.

NOTE 12:- TAXES ON INCOME

a. Tax rates applicable on the Company:

The corporate tax in France:

On 30 December 2017, the French government enacted a law according to which the effective corporate tax rate will be lowered from 34.43% to 25.82% by 2022.

The 25% CIT rate will be progressively extended to all entities for fiscal years starting on or after 1.1.2022, as follows:

For fiscal years starting on or after 1.1.2018, the CIT rate remains 33.33% (first Euro's500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).
For fiscal years starting on or after 1.1.2019, the CIT rate will be 31% (first Euro's500,000 of
taxable income will be subject to 28% CIT).
For fiscal years starting on or after 1.1.2020, the CIT rate will be 28% for all entities.
For fiscal years starting on or after 1.1.2021, the CIT rate will be 26.5% for all entities.
For fiscal years starting on or after 1.1.2022, the CIT rate will be 25% for all entities.

b. Taxes on income included in profit or loss:

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Deferred taxes	5,744	4,408
	5,744	4,408

NOTE 13:- REVENUES

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Rooms revenue	3,940	19,121
Food and beverage revenue	3,501	14,206
Spa revenue	412	1,766
Other revenue	574	2,254
	8,427	37,347

NOTE 14:- COSTS OF SALES

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Salaries and related expenses	9,199	22,985
Housing costs	1,283	2,221
Management fees & head office expenses	1,436	4,200
Costs of food and beverage	1,100	3,847
Linen & other cleaning	367	1,475
Marketing	354	1,412
Travel agencies commission	541	2,057
Rates & insurance	181	198
Credit card commission	113	545
Other taxes	856	1,932
Other	313	539
	15,743	41,411

NOTE 15:- FINANCE EXPENSES, NET

	Year ended December 31	
	2020	2019
	EUR '000	
Interest on credit from banks	2,386	2,230
Interest on loans from shareholders, net	2,866	1,530
	5,252	3,760

NOTE 16:- CONTINGENT LIABILITIES

Claims:

Lawsuits have been filed against the company totaling immaterial amounts.

NOTE 17:- EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Credit and loans from financial institutions –
In relation to the Lutetia hotel, after the reporting period, the financing bank extended the existing framework in the amount of approximately EUR 120 million until 30.6.2021. Near the signing of the financial statements, the Company received approval from another bank to finance the hotel with a bridging loan in the amount of approximately 125 million euros for a period of up to one year. The Company is considering additional ways of financing, including the issuance of debentures (instead of bank financing), when the collateral will be the Lutetia hotel, including the Company's considering increasing the amount of existing financing for the Lutetia hotel

LHOTEL SNC

FINANCIAL STATEMENTS

AS OF SEPTEMBER 30, 2021

EURO IN THOUSANDS

UNAUDITED

INDEX

	Page
Review of Interim Financial Statements	**2**
Statement of Financial Position	**3 - 4**
Statements of Income	**5**
Statements of Changes in Shareholders' Equity	**6**
Statements of Cash Flows	**7 - 8**
Notes to Interim Financial Statements	**9**

- - - - - - - - -

AUDEXO
Audit Expertise Conseil
1 RUE GAMBETTA – 92150 SURESNES
TEL : +33 1 84 20 31 60

Review Report to the Shareholder of LHOTEL SNC

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of LHOTEL SNC comprising of the condensed interim statement of financial position as of September 30, 2021 and the related condensed interim statements of income, comprehensive income, changes in equity deficit and cash flows for the nine-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "*Interim Financial Reporting*". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review and the review reports of other auditors, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Emphasis of matter

Without qualifying our above conclusion, we draw attention to the matter discussed in Note 1 to the condensed interim statement regarding the effects of the coronavirus on the tourism industry and the Company's hospitality activity.

AUDEXO, Paris, Novembre 14th, 2021
Audit and Certified Public Accountants (France)

CONDENSED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021	December 31, 2020
	Unaudited	Audited
	EUR'000	
ASSETS		
CURRENT ASSETS:		
Cash and cash equivalents	1,703	655
Trade receivables	2,434	1,454
Inventories	1,516	1,530
Total current assets	5,653	3,639
NON-CURRENT ASSETS:		
Property, plant and equipment	409,961	418,000
Other receivables	506	543
Total non-current assets	410,467	418,543
Total assets	416,120	422,182

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

CONDENSED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021	December 31, 2020
	Unaudited	Audited
	EUR'000	
LIABILITIES AND EQUITY		
CURRENT LIABILITIES:		
Trade payables	15,744	14,195
Loan from bank	-	118,956
Loans from shareholders	234,750	113,127
Total current liabilities	250,494	246,278
NON-CURRENT LIABILITIES:		
Deferred taxes	40,323	42,556
Provisions	860	860
Total non-current liabilities	41,183	43,416
EQUITY:		
Share capital	12,128	12,128
Revaluation reserve, net	66,745	66,745
Accumulated deficit	45,570	53,615
Total equity	124,443	132,488
Total equity and liabilities	416,120	422,182

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

November 14, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. Denis Maupetit General Manager	Mr. Philippe Macaigne General Manager

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

CONDENSED INTERIM INCOME STATEMENTS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Revenues	13,538	7,648	8,427
Cost of sales	(11,871)	(6,175)	(15,743)
Gross loss before depreciation expenses	1,667	1,473	(7,316)
Depreciation expenses	(8,039)	(2,674)	(10,671)
Operating loss	(6,372)	(1,201)	(17,987)
Finance expenses, net	(3,823)	(1,533)	(5,252)
Loss before taxes benefit	(10,195)	(2,734)	(23,239)
Tax benefit	2,150	435	5,744
Net loss	(8,045)	(2,299)	(17,495)

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

CONDENSED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2021 (audited)	12,128	66,745	53,615	132,488
Net loss	-	-	(8,045)	(8,045)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(8,045)	(8,045)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	12,128	66,745	45,570	124,443

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of Julyl 1, 2021 (audited)	12,128	66,745	47,869	126,742
Net loss	-	-	(2,299)	(2,299)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(2,299)	(2,299)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	12,128	66,745	45,570	124,443

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2020 (audited)	12,128	71,490	71,110	154,728
Net loss	-		(17,495)	(17,495)
Total other comprehensive income/(loss)	-	(4,745)	-	(4,745)
Total comprehensive income/(loss)	-	(4,745)	(17,495)	(21,813)
Balance as of December 31, 2020 (audited)	12,128	66,745	53,615	132,488

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

CONDENSED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Cash flows from operating activities:			
Net loss	(8,045)	(2,299)	(17,495)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:			
Adjustments to the profit or loss items:			
Finance expense, net	3,823	1,533	5,252
Tax benefit	(2,150)	(435)	(5,744)
Depreciation and amortization	8,039	2,674	10,671
	9,712	3,772	10,179
Changes in asset and liability items:			
Decrease (increase) in inventories	14	(2)	(3)
Decrease (increase)in trade receivables	(980)	(391)	1,207
Increase in trade payables and in other current liabilities and accrued expenses	715	589	(146)
	(251)	196	1,058
Cash paid during the period for:			
Interest paid	(1,172)	-	(1,566)
	(1,172)	-	(1,566)
Net cash used in operating activities	244	1,669	(7,824)

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

CONDENSED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30, 2021	Three months ended September 30, 2021	Year ended December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
Cash flows from investing activities:			
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-	(2,079)
Net cash used in investing activities	-	-	(2,079)
Cash flows from financing activities:			
Payment of capex	(738)	(738)	(5,054)
Payment of credit from banks	(119,101)	-	(151)
Receipt of loans from shareholders, net	120,643	-	15,091
Net cash from financing activities	804	(738)	9,886
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	1,048	931	(17)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	655	772	672
Cash and cash equivalents at the end of the period	1,703	1703	655

The accompanying notes are an integral part of the interim financial statements.

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

NOTE 1:- GENERAL

Effect of the coronavirus

In January 2020 the "coronavirus" (COVID-19) was discovered for the first time in the city of Wuhan in China, and it spread rapidly in China and later on to many other countries around the world.

During 2020, France in which the Group operates, like the rest of the countries around the world, experienced a deep crisis as a result of the coronavirus outbreak while the authorities countries imposed severe restrictions that included, inter alia, restrictions on movement and gatherings and even lockdowns, closing hotels, closing schools and universities, restrictions on the number of people present at the workplace as far as closing certain workplaces or imposing restrictions, allowing no more than a certain number of people to gather in the same area, closing businesses, entertainment venues, restaurants (for seated dining), fitness centers and other places, and cancellation of flights.

The hotel was open during the entire reporting period under the local restrictions in France. According to the company's knowledge, during the period of the report and until the date of signing, certain relives were made regarding restrictions, such as opening the pools, opening the outside dining, canceling distance restrictions and more. At the same time, there are still restrictions on movement when it comes to moving between countries.Also it should be noted that during the reporting period a new variant of the Corona virus called the Delta Varient is spreading in Europe and due to that there is a significant rise in the number of Corona cases. According to the Company's knowledge, there are no final dates for the termination of all restrictions in France.

Similar to the Company's assessment in the annual reports for 2020, the operating profitability of the hotel during the reporting period continued to be adversely affected by the events of the Coronavirus and its implications, among other things, for tourism in Europe.

The Company examined the value of the asset as of the date of the report and as of this date there is no market evidence that justifies a material change in the working assumptions underlying the valuations of the hotel at the end of 2020. For further details regarding the main working assumptions in the valuation basis, see Note 8 to the financial statements as of December 31, 2020.

The Company will continue to monitor developments in the tourism, hotel and income-producing real estate markets and will examine the relevant factors as they become clear when examining the fair value of its assets in the following reporting dates.

As of the date of issuing the financial statements, in the company’s opinion notwithstanding the damage to its hotel operations, it has good financial ability to deal with the crisis and meet its commitments as they come due and comply with financial covenants in the foreseeable future in view of, inter alia, its cash flow, the liquid means at its disposal (at the date of issuing the financial statements), its leverage rate, its shareholders' equity, financing abilities, credit facilities and relationships with the lenders, and the aid packages of the relevant local authorities in France.

The company continues to continuously monitor developments related to the corona epidemic alongside the effects of vaccinations against the coronavirus in Europe, and conducts ongoing status assessments and prepares for a variety of different scenarios in order to provide solutions to those scenarios.

מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקרים)

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים של
מימון מלון לוטסיה, שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מימון מלון לוטסיה, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, שינויים בהון השותפים ותזרימי המזומנים לתקופה שהחלה ביום 14 ביוני 2021 והסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. השותפים וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לענייני הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 בנובמבר, 2021

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות
ל- KPMG International Limited, חברה בריטית פרטית מוגבלת באחריות

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

	30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים	
הלוואה לצד קשור	470,788
סה"כ נכסים	470,788
התחייבויות	
הלוואה מאלרוב נדל"ן ומלונאות (השותף הכללי)	470,788
סה"כ התחייבויות	470,788
הון	
עודפים	-
סה"כ עודף נכסים על התחייבויות	-
סה"כ התחייבויות והון	470,788

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ - השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 14 בנובמבר 2021

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים

	לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון	3,786	3,736
הוצאות מימון	(3,786)	(3,736)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	-	-
רווח לתקופה	-	-

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

תמצית דוח על השינויים בהון השותפים ביניים

	לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)		
	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	אינימור בע"מ	סה"כ
	אלפי ש"ח		
יתרה ליום 14 ביוני 2021	-	-	-
רווח כולל לתקופה	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021	-	-	-

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

תמצית דוחות תזרימי מזומנים ביניים

	לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021
	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	-
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
מתן הלוואות לזמן ארוך	(485,200)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(485,200)
תזרים מזומנים מפעילות מימון	
קבלת הלוואות לזמן ארוך	485,200
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	485,200
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	-
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	-
מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	-

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (בלתי מבוקר)

באור 1- כללי

א. הישות המדווחת

מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ביום 14 ביוני 2021, מספר שותפות 540308046, כאשר מטרתה היחידה של השותפות הינה להוות צינור ייעודי לצורך העמדת הלוואות מאלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ כשותף הכללי לחברת L Hotel SNC שהינה צד קשור ונשלטת בעקיפין על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ואשר מחזיקה במלון לוטסיה בפריז מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב אשר מתוכננת על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ על פי שטר הנאמנות ובתנאים זהים (Back to Back) לתנאי הפירעון של אגרות החוב האמורות. אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת, שותפה ב- 99.9% והשותף המוגבל, אינימור בע"מ אשר מוחזקת על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בבעלות מלאה (בעקיפין), שותפה ב- 0.1%

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) השותפות - מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת.
(2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
(3) השותף הכללי - אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.
(4) השותף המוגבל - אינימור בע"מ.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינן נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
השותפות מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסים מוכרים לראשונה במועד בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.
נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים
נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של השותפות לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר השותפות מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.
אם בידי השותפות נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, השותפות ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה
במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מנותני אשראי אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של השותפות פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן. במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.
התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.
בנוסף למבחן הכמותי כאמור, השותפות בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לשותפות קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

ב. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים משינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.
שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם ריביות.
הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).
בדוחות על תזרימי מזומנים ריביות שהתקבלו וששולמו מוצגות במסגרת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת.

באור 4 - שעבודים

קיים שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות לקבלת כספים מאלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ בגין ההלוואה לפי הסכם הלוואה בסך של 125,000,000 אירו שנחתם ביום 28.6.2021 בין אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ לבין השותפות וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות לקבלת כספים בגין החזר ההלוואה לפי הסכם ההלוואה בסך של 125,000,000 אירו שנחתם ביום 28.6.2021 בין השותפות לבין L Hotel SNC.

LHOTEL HOLDING B.V.

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF December 31, 2020

EURO IN THOUSANDS

AUDITED

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	December 31, 2020	December 31, 2019
	Audited	Audited
	EUR'000	
ASSETS		
CURRENT ASSETS:		
Cash and cash equivalents	865	2,525
Trade receivables	1,042	1,823
Inventories	1,530	1,527
Total current assets	3,437	5,875
NON-CURRENT ASSETS:		
Property, plant and equipment	384,000	399,000
Goodwill	45,605	45,605
Deferred taxes	61	52
Other receivables	543	461
Total non-current assets	430,209	445,118
Total assets	433,646	450,993

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	December 31 2020	December 31, 2019
	Audited	Audited
	EUR'000	
LIABILITIES AND EQUITY		
CURRENT LIABILITIES:		
Trade payables	13,242	17,857
Loan from bank	118,956	118,526
Loans from shareholders	216,802	196,972
Total current liabilities	349,000	333,355
NON-CURRENT LIABILITIES:		
Deferred taxes	27,182	35,159
Provisions	860	997
Total non-current liabilities	28,042	36,156
EQUITY:		
Share capital	65,920	65,920
Revaluation reserve, net	34,302	39,058
Accumulated deficit	(43,618)	(23,496)
Total equity	56,604	81,482
Total equity and liabilities	433,646	450,993

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

March 29, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. A.Rabinovitz Director	Mr. R.Bron Director

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENTS

	Year ended December 31, 2020	Year ended December 31, 2019
	Audited	Audited
Revenues	8,427	37,347
Cost of sales	(15,639)	(41,419)
Gross loss before depreciation expenses	(7,212)	(4,072)
Administrative expenses	(24)	(96)
Depreciation expenses	(10,671)	(10,190)
Operating loss	(17,907)	(14,358)
Finance expenses, net	(8,546)	(6,652)
Loss before taxes benefit	(26,453)	(21,010)
Tax benefit	6,331	5,070
Net loss	20,122	(15,940)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2019 (audited)	65,920	44,985	(7,556)	103,349
Net loss	-	-	(15,940)	(15,940)
Total other comprehensive income/(loss)	-	(5,927)	-	(5,927)
Total comprehensive income/(loss)	-	(5,927)	(15,940)	(21,867)
Balance as of December 31, 2019(audited)	65,920	39,058	(23,496)	81,482

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
Balance as of January 1, 2020 (audited)	65,920	39,058	(23,496)	81,482
Net loss	-	-	(20,122)	(20,122)
Total other comprehensive income/(loss)	-	(4,756)	-	(4,756)
Total comprehensive income/(loss)	-	(4,756)	(20,122)	(24,878)
Balance as of December 31, 2020 (audited)	65,920	34,302	(43,618)	56,604

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31, 2020 Audited	Year ended December 31, 2019 Audited
Cash flows from operating activities:		
Net loss	(20,122)	(15,940)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	8,546	6,652
Tax benefit	(6,331)	(5,070)
Depreciation and amortization	10,671	10,190
	12,886	11,772
Changes in asset and liability items:		
Decrease (increase) in inventories	(3)	(128)
Decrease (increase)in trade receivables	697	1,593
Increase in trade payables and in other current liabilities and accrued expenses	(140)	321
	554	1,786
Cash paid during the period for:		
Interest paid	(1,566)	(1,654)
	(1,566)	(1,654)
Net cash used in operating activities	(8,248)	(4,036)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31, 2020 Audited	Year ended December 31, 2019 Audited
Cash flows from investing activities:		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	(2,079)	(4,181)
Net cash used in investing activities	(2,079)	(4,181)
Cash flows from financing activities:		
Payment of capex	(4,617)	(13,527)
Payment of credit from banks	(151)	(11)
Receipt of loans from shareholders, net	13,435	21,848
Net cash from financing activities	8,667	8,310
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	(1,660)	93
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	2,525	2,432
Cash and cash equivalents at the end of the period	865	2,525

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG Somekh Chaikin
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
DATE: 22/9/2021

LHOTEL HOLDING B.V.

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF SEPTEMBER 30, 2021

EURO IN THOUSANDS

UNAUDITED

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
תאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021	September 30, 2020	December 31, 2020
	Unaudited		Audited
	EUR'000		
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	1,832	14	865
Trade receivables	1,716	1,314	1,042
Inventories	1,516	1,531	1,530
Total current assets	5,064	2,859	3,437
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment	375,961	376,721	384,000
Goodwill	45,605	45,605	45,605
Deferred taxes	61	58	61
Other receivables	506	461	543
Total non-current assets	422,133	422,845	430,209
Total assets	427,197	425,704	433,646

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG
סומך חייקין
מתאגדת לצרכי זיהוי בלבד
14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	September 30, 2021 Unaudited	September 30, 2020 Unaudited	December 31, 2020 Audited
		EUR'000	
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES:			
Trade payables	14,420	11,610	13,242
Loan from bank	-	118,810	118,956
Loans from shareholders	340,651	212,187	216,802
Total current liabilities	355,071	342,607	349,000
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Deferred taxes	24,427	26,622	27,182
Provisions	860	769	860
Total non-current liabilities	25,287	27,391	28,042
EQUITY:			
Share capital	65,920	65,920	65,920
Revaluation reserve, net	34,302	28,397	34,302
Accumulated deficit	(53,383)	(38,611)	(43,618)
Total equity	46,839	55,706	56,604
Total equity and liabilities	427,197	425,704	433,646

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

November 14, 2021		
Date of approval of the financial statements	Mr. A.Rabinovitz Director	Ms. R.Bron Director

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
תאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENTS

	Nine months ended September 30,		Three months ended September 30,		Year ended December 31,
	2021	2020	2021	2020	2020
	Unaudited		Unaudited		Audited
	EUR'000				
Revenues	13,538	6,514	7,648	248	8,427
Cost of sales	(11,898)	(12,469)	(6,091)	(1,906)	(15,639)
Gross loss before depreciation expenses	1,640	(5,955)	1,557	(1,658)	(7,212)
Administrative expenses	(18)	(22)	-	-	(24)
Depreciation expenses	(8,039)	(7,906)	(2,674)	(2,653)	(10,671)
Operating loss	(6,417)	(13,883)	(1,117)	(4,311)	(17,907)
Finance expenses, net	(6,102)	(6,063)	(2,306)	(2,399)	(8,546)
Loss before taxes benefit	(12,519)	(19,946)	(3,423)	(6,710)	(26,453)
Tax benefit	2,754	4,831	632	1,590	6,331
Net loss	(9,765)	(15,115)	(2,791)	(5,120)	(20,122)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
תאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
	EUR '000			
Balance as of January 1, 2021 (audited)	65,920	34,302	(43,618)	56,604
Net loss	-	-	(9,765)	(9,765)
Total other comprehensive loss	-	-		-
Total comprehensive loss	-	-	(9,765)	(9,765)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	65,920	34,302	(53,383)	46,839

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
	EUR '000			
Balance as of January 1, 2020 (audited)	65,920	39,058	(23,496)	81,482
Net loss	-	-	(15,115)	(15,115)
Total other comprehensive loss	-	(10,661)	-	(10,661)
Total comprehensive loss	-	(10,661)	(15,115)	(25,776)
Balance as of September 30, 2020 (unaudited)	65,920	28,397	(38,611)	55,706

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
תאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
	EUR '000			
Balance as of July 1, 2021 (unaudited)	65,920	34,302	(50,592)	49,630
Net loss	-	-	(2,791)	(2,791)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(2,791)	(2,791)
Balance as of September 30, 2021 (unaudited)	65,920	34,302	(53,383)	46,839

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
	EUR '000			
Balance as of July 1, 2020 (unaudited)	65,920	28,397	(33,491)	60,826
Net loss	-	-	(5,120)	(5,120)
Total other comprehensive loss	-	-	-	-
Total comprehensive loss	-	-	(5,120)	(5,120)
Balance as of September 30, 2020 (unaudited)	65,920	28,397	(38,611)	55,706

	Share capital	Revaluation reserve, net	Retained earnings (deficit)	Total Equity
	EUR '000			
Balance as of January 1, 2020 (audited)	65,920	39,058	(23,496)	81,482
Net loss	-	-	(20,122)	(20,122)
Total other comprehensive loss	-	(4,756)	-	(4,756)
Total comprehensive loss	-	(4,756)	(20,122)	(24,878)
Balance as of December 31, 2020 (audited)	65,920	34,302	(43,618)	56,604

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
תאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30,		Three months ended September 30,		Year ended December 31,
	2021	2020	2021	2020	2020
	Unaudited				Audited
	EUR'000				
Cash flows from operating activities:					
Net loss	(9,765)	(15,115)	(2,791)	(5,120)	(20,122)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:					
Adjustments to the profit or loss items:					
Finance expense, net	6,080	6,063	2,284	2,399	8,546
Tax benefit	(2,754)	(4,831)	(632)	(1,590)	(6,331)
Depreciation and amortization	8,039	7,906	2,674	2,653	10,671
	11,365	9,138	4,326	3,462	12,886
Changes in asset and liability items:					
Decrease (increase) in inventories	14	(4)	(2)	45	(3)
Decrease (increase)in trade receivables	(637)	511	(271)	(116)	697
Increase (decrease) in trade payables and in other current liabilities and accrued expenses	1,177	(229)	1,209	-	(140)
	554	278	936	(71)	554
Cash paid during the period for:					
Interest paid	(845)	(1,254)	-	(427)	(1,566)
	(845)	(1,254)	-	(427)	(1,566)
Net cash from (used in) operating activities	1,309	(6,953)	2,471	2,156	(8,248)

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
התאריך: 14/11/2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30,		Three Months ended September 30,		Year ended December 31,
	2021	2020	2021	2020	2020
	Unaudited				Audited
	EUR'000				
Cash flows from investing activities:					
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-		-	(2,079)
Net cash used in investing activities	-	-		-	(2,079)
Cash flows from financing activities:					
Payment of capex	-	(6,248)	-	(3,166)	(4,617)
Payment of credit from banks	(119,101)	(151)	-	-	(151)
Receipt of loans from shareholders, net	118,759	10,841	(1,561)	4,626	13,435
Net cash usud in (from) financing activities	(342)	4,442	(1,561)	1,462	8,667
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	967	(2,511)	910	(694)	(1,660)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	865	2,525	922	708	2,525
Cash and cash equivalents at the end of the period	1,832	14	1,832	14	865

The accompanying notes are an integral part of the interim consolidated financial statements.

KPMG
סומך חייקין
סימון לצרכי זיהוי בלבד
14/11/2021 ..... :התאריך

נספח ג' - אישור דירוג

נספח ד' - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

נספח ד'1 - מכתב הסכמה לצירוף הערכות השווי