



Namco Realty Ltd. נמקו ריאלטי לטד.

חברה המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים
("החברה")

תשקיף מדף

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

להלן פירוט גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילות החברה, שלהערכת הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף השפעתם על פעילות החברה הינה השפעה גדולה: האטה בכלכלה האמריקאית וחשיפה למצב ענף הקמעונאות בארה"ב. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון ומידת השפעתם על עסקי התאגיד בכללותם, בהתאם להערכת החברה, ראו בסעיף 1.19 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, המובא בפרק 7 לתשקיף מדף זה על דרך ההפנייה. בנוסף, לפרטים בדבר גורם סיכון הנוגע לדיני חדלות פירעון והאפשרות כי הליכי חדלות פירעון יתקיימו בטריטוריות זרות, ראו בסעיף 1.19.2.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.4.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, המובא בפרק 7 לתשקיף מדף זה על דרך ההפנייה.

נכון למועד התשקיף, סך כל יתרת החוב של החברה, למלווים צד ג' (מלבד מחזיקי אגרות החוב של החברה), עומדת על סך כ-796 מיליון דולר, הנושאת ריבית בשיעור ממוצע של 4.45%, יחס LTV (יחס חוב אל מול שווי נכסים) ממוצע של 46% ויתרת מח"מ ממוצעת של 6 שנים. בתוך כך ובפילוח פנימי של יתרת החוב כאמור: סך כ-88 מיליון דולר מתוך החוב כאמור הינו בריבית משתנה בשיעור ממוצע של 6.61% ויתרת מח"מ ממוצעת של 3 שנים. כמו כן, סך כ-708 מיליון דולר מתוך החוב כאמור הינו בריבית קבועה בשיעור ממוצע של 4.73% ויתרת מח"מ ממוצעת של 7 שנים. סך כל יתרת החוב של החברה, בסך כ-796 מיליון דולר מובטח בשעבוד ראשון על הנכסים. הנתונים האמורים אינם משקללים את אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר יתרתן נכון למועד התשקיף היא 411,947,327 ש"ח ע.נ., אשר אינן מובטחות בנכס כלשהו של החברה, ואשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.8%; וכן אינם משקללים את אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר יתרתן נכון למועד התשקיף היא 649,324,292 ש"ח ע.נ., אשר אינן מובטחות בנכס כלשהו של החברה, ואשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.5%.

לפרטים בדבר התחייבות לתיחום פעילות של מר יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

החברה הוקמה ונתאגדה ביום 4 בפברואר 2016 כחברה פרטית מוגבלת במניית בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004. על החברה חלות הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו והחלות על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל ואשר נסחרות בבורסה בישראל. החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו, כל עוד יוחזקו בידי הציבור אגרות חוב של החברה.

בהתאם לסעיף 39א לחוק ניירות ערך (להלן: "**סעיף 39א**"), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, חלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך. ביום 17 בפברואר 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו-2016, על פיו הוחלפה התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך בתוספת רביעית חדשה אשר בחלקה השני (חלק ב') מחילה ומפרטת הוראות החלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ומציעה תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל. הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ורשומות למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות, על החברה הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך וכפועל יוצא חלות עליה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנים, ועדת ביקורת ועסקאות בעל שליטה לפי סעיף 270(א4) לחוק החברות) כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו יחולו בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה¹ ודיני איי הבתולה הבריטיים. בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון תינתן תחולה של הדינים בכל אחת משלוש הטריטוריות: ישראל, איי הבתולה הבריטיים וארה"ב (הן לעניין הסמכות המקומית והן לעניין הסמכות העניינית). עם זאת, לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה כמפורט בתשקיף מדף זה ולרבות בטרם הנאמנות, אזי הליך של חדלות פירעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט מחוץ לישראל, יכול שינבע רק מתביעה של נושה זר. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר כי הליכי מימוש הנכסים יתבצעו בהתאם לדיני ארה"ב. בחודש ספטמבר 2019, נכנס לתוקף חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר. לפיכך, החברה מתחייבת כי יחולו עליה אותם סעיפים מחוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר (לרבות סימן ג' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב) החל ממועד כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון.

¹ תקנון החברה כולל (כמפורט בתקנון החברה ובפרקים 4, 5 ו-8 לתשקיף מדף זה) סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39א. תקנון החברה מנוסח ומאושר על ידי עורך דין באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "**עורך דין ה-BVI**"). יודגש כי בתקנון החברה אין הוראה הסותרת דין קוננטי באיי הבתולה הבריטיים. מכוח סעיף סמכות השיפוט בישראל (כהגדרת המונח בפרק 5) - הכללת ההתחייבות התשקיפית לעניין תביעה נגורת כמפורט בסעיף 5.1.8 להלן - אינה סותרת דין קוננטי באיי הבתולה הבריטיים.

יודגש כי הדין שחל על שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור וכן הדין שיחול על שטרי הנאמנות בקשר עם סדרות אגרות חוב שתונפקנה, ככל שתונפקנה מכוח תשקיף מדף זה (להלן: "שטרי הנאמנות"), הוא הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטרי הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטרי הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בית המשפט היחיד שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

כמו כן, על אף האמור לעיל, בדבר תחולת דיני איי הבתולה הבריטיים לעניין דיני חדלות פירעון, החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת, וכפי שיהיו מעת לעת, לא יתנגדו לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב אשר תוגש בבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש, לא יפנו ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף מדף זה, וכן לא יתנגדו אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה תכלולנה באופן מפורש גם התחייבות בלתי חוזרת שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל. לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה, יודגש ויובהר כי הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכול בכפוף לכל דין והסכם. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 להלן.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, ראו סעיף 5.1 להלן.

בהתאם לחוות דעת של משרד עורכי דין Collas Crill מאיי הבתולה הבריטיים² (מדינת התאגדותה של החברה), אשר הוגשה לבורסה: דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את הצעתם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה לציבור בישראל, את רישומם למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה בבורסה ו/או את המסחר בהם בבורסה, וניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ולהיסלק במסלוקת הבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה, למעט שהחברה אינה רשאית להנפיק ניירות ערך לציבור באיי הבתולה הבריטיים מבלי להחזיק ברישיון על פי (2010) Securities and Investment Business Act.

לפרטים נוספים ראו גם בחוות הדעת של משרד עורכי דין Collas Crill בעניין זה ותרגומה לעברית המצ"ב בפרק 11 לתשקיף. קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת בעניין כאמור לעיל, מאת עורכי הדין מאיי הבתולה הבריטיים.

בין החברה לבין בעל השליטה בה מתקיימות עסקאות. לפרטים אודות עסקאות אלו ראו בתקנה 22 לפרק ד' (פרטים נוספים על ההתאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, המובא בפרק 9 לתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

בעל השליטה בחברה הינו תושב ארה"ב, מרבית נושאי המשרה בחברה הינם תושבי או אזרחי ארה"ב, יותר מ-50% מנכסי החברה הינם בארה"ב ועסקיה של החברה מנוהלים בארה"ב. לפיכך החברה מוגדרת כ-"Domestic Issuer" כהגדרת המונח בסעיף 902 ל-Regulation S ("Regulation S") שהותקנה מכוח ה-United States Securities Act of 1933 ("Securities Act"). יודגש כי ההצעה לציבור על פי תשקיף זה תיעשה בישראל בלבד ולא תיעשה בארה"ב ו/או ל-U.S. Persons כ-Regulation S-3, כל זאת בהתאם לפטור ממדיניות הרישום על פי Category 1 של Regulation S אשר הותקן תחת ה-Securities Act. כל רוכש של ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף זה יחשב כמי שהצהיר כי הוא תושב ישראל, כי אינו U.S. Person וכי אינו רוכש את ניירות הערך האמורים עבור U.S. Person ו/או אדם הנמצא בארה"ב, כי לא שהה בארה"ב בעת שהגיש בקשה לרכוש את ניירות הערך האמורים וכי אינו רוכש את ניירות הערך האמורים עם כוונה לבצע "distribution" בארה"ב (כמשמעו של מונח זה בחוקי ניירות הערך האמריקאים). על תשקיף זה ועל הצעת ניירות הערך על פיו ורכישתם וכל הנובע ו/או הקשור בתשקיף זה, בהצעת ניירות הערך על פיו ורכישתם, יחולו דיני מדינת ישראל בלבד ולא יחולו דינים אחרים כלשהם, וסמכות השיפוט בכל עניין הקשור לתשקיף זה מוקנית אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בישראל ולהם בלבד ורוכשי ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה בהסכמתם לרכוש את ניירות הערך האמורים מקבלים על עצמם סמכות שיפוט בלעדית זו וברירת דין זו. בהתאם לסעיף 904 ל-Regulation S, ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה יהיו ניתנים למכירה חוזרת בבורסה על ידי כל אדם (למעט מכירות חוזרות על ידי החברה, מפיץ, או גופים הקשורים למי מהם הכפופות להגבלות המפורטות בפסקה למעלה), מבלי להטיל כל תקופה חסימה או הגבלה אחרת, כל עוד: (א) אין ההצעה נעשית לאדם בארצות הברית, וכן (ב) אין למוכר או למי מטעמו ידיעה כי הרכישה אורגנה עבור קונה בארצות הברית, למעט המגבלות הבאות: (1) איסור כנגד מאמצים מכירה ישירה בארה"ב על ידי המוכר, צד קשור, או כל אדם הפועל בשמו; ו-(2) תשלום תמלוגי מכירה, עמלות או תמורה אחרת, בקשר עם הצעה או מכירה של ניירות הערך האמורים על ידי נושא משרה או דירקטור בחברה או במפיץ, שהוא צד קשור לחברה או למפיץ כאמור רק בשל היותו דירקטור או נושא משרה כאמור, למעט, עמלת ברוקרים במהלך עסקים רגיל, המתקבלות על ידי אותו אדם המבצע עסקה כאמור, כסוכן. אף אדם אינו מוסמך לפעול למכירת ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה בארצות הברית.

תשקיף מדף זה לא הוגש לרשות ניירות ערך בארה"ב, וניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה לא יהיו רשומים בהתאם ל-Securities Act בארה"ב.

החלטה לרכוש את ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה, יש לקבל אך ורק בהסתמך על המידע הנכלל בתשקיף מדף זה. החברה לא התירה ולא תתיר לכל אדם או גוף אחר כלשהו למסור מידע שונה מזה המפורט בתשקיף מדף זה.

תשקיף מדף זה לא יהווה הצעה של ניירות ערך בכל מדינה אחרת למעט מדינת ישראל.

קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת, מאת עורך דין אמריקאי, על פיה הצעה כאמור פטורה ממדיניות הרישום על פי Category 1 של Regulation S וכן כי בהתאם לסעיף 904 ל-Regulation S, ניירות ערך שיוצעו על פי דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו מכוח תשקיף מדף זה יהיו ניתנים למכירה חוזרת בבורסה על ידי כל אדם (למעט כמפורט לעיל).

נכון למועד פרסום תשקיף המדף, אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה מדורגות על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג ilAA- (בהתאמה) וכן החברה מדורגת בדירוג ilAA- בתחזית דירוג יציבה.

עותק מתשקיף המדף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו, www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 30 בנובמבר 2022

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1-א
1.3 הון החברה	1-א
1.4 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד התשקיף	1-א
פרק 2 - הצעת ניירות הערך	1-ב
פרק 3 - הון החברה	1-ג
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	1-ג
3.2 השינויים שחלו בהון החברה ממועד ייסודה	1-ג
3.3 המחזיקים במניות החברה	1-ג
3.4 בעל השליטה בחברה	1-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.2 חלוקות דיבידנד	1-ד
4.3 דירקטורים	1-ד
4.4 אסיפות ואישורים של בעלי מניות	1-ד
4.5 העברת מניות	1-ד
4.6 חיסול ופירוק מרצון	1-ד
פרק 5 - השוואת דינים	1-ה
5.1 כפיפות לדיני החברות בישראל ובאיי הבתולה הבריטיים והתחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות	1-ה
5.2 אכיפת פסקי חוץ	1-ה
5.3 הדין החל על שטר הנאמנות	1-ה
5.4 החלת הדין הישראלי במספר סוגיות מדיני החברות ודיני ניירות ערך	1-ה
פרק 6- תמורת ההנפקה וייעודה	1-ו
6.1 תמורת ההנפקה לחברה	1-ו
6.2 יעוד תמורת ההנפקה	1-ו
6.3 סכום מינימאלי	1-ו
פרק 7 - תיאור עסקי התאגיד	1-ז
7.1 כללי	1-ז
7.2 שינויים, חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה לאחר מועד חתימת הדוח התקופתי לשנת 2021	1-ז
7.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	1-ז
7.4 הסברי הדירקטוריון לתשקיף	1-ז
פרק 8 - ניהול החברה	1-ח
8.1 דירקטוריון החברה	1-ח
8.2 נושאי משרה בכירה	1-ח
8.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים	1-ח
8.4 פרטים נוספים	1-ח
פרק 9- בעלי עניין ונושאי משרה בחברה	1-ט
9.1 תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה	1-ט
9.2 עסקאות עם בעל השליטה	1-ט
9.3 התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה	1-ט
9.4 התחייבויות בעל השליטה והחברה בעניין מיסוי	1-ט
9.5 הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה, אשר אינם נמנים עם בעל השליטה בחברה	1-ט

9.6 החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה.....ט-6

פרק 10 - דוחות כספיים.....י-1

10.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף.....י-1

10.2 מכתבי הסכמה.....י-2

10.3 דוח בדבר אירועים.....י-3

פרק 11 - פרטים נוספים.....יא-1

11.1 חוות דעת עורך דין.....יא-1

11.2 התחייבות לשיפוי.....יא-2

11.3 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם.....יא-2

11.4 דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים.....יא-2

11.5 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים.....יא-3

11.6 עיון במסמכים.....יא-3

11.7 חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה באיי הבתולה הבריטיים.....יא-3

פרק 12 - חתימות.....יב-1

Namco Realty Ltd.

נמקו ריאלטי לטד.

חברה המאוגדת לפי
דיני איי הבתולה הבריטיים
("החברה")

פרק 1 – מבוא

1.1 כללי

החברה הוקמה ונתאגדה ביום 4 בפברואר 2016 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004.

החברה הינה חברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") אשר אגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

על החברה חלות הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו והחלות על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל ואשר נסחרות בבורסה. החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו, כל עוד יוחזקו בידי הציבור ניירות הערך של החברה שיוצעו על פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף").

בהתאם לסעיף 39א לחוק ניירות ערך, הוראות חוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק ב' של התוספת הרביעית").

הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ורשומות למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות כאמור לעיל, על החברה הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך וחלק ב' של התוספת הרביעית.¹

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון תיתכן תחולה של הדינים באחת משלוש הטריטוריות: ישראל, איי הבתולה הבריטיים וארה"ב (הן לעניין סמכות מקומית והן לעניין סמכות עניינית). עם זאת, לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה כמפורט בתשקיף זה ולרבות בשטר הנאמנות, אזי הליך של חדלות פירעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט מחוץ לישראל, יכול שינבע רק מתביעה של נושה זר. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר כי הליכי מימוש הנכסים יתבצעו בהתאם לדיני ארה"ב.

¹ תקנון החברה כולל (כמפורט בתקנון החברה ובפרקים 4, 5 ו-8 לתשקיף זה) סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך.. יצוין כי בתקנון החברה אין הוראה הסותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים. מכוח סעיף סמכות השיפוט בישראל (כהגדרת המונח בפרק 5) – הכללת ההתחייבות התשקיפית לעניין תביעה נגזרת כמפורט בסעיף 5.1.8 להלן - אינה סותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים.

בחודש ספטמבר 2019, נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"), הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר. לפיכך, החברה מתחייבת כי יחולו עליה אותם סעיפים מחוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר (לרבות סימן ג' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב) החל ממועד כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון.

על אף האמור לעיל, יודגש כי הדין החל על שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור וכן הדין שיחול על שטרי הנאמנות בקשר עם סדרות אגרות חוב שתונפקנה, ככל שתונפקנה, מכוח תשקיף זה (להלן: "שטרי הנאמנות"), הוא הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטרי הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטרי הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בית המשפט היחיד שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, ראו סעיף 5.1 להלן.

1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

*

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

*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך תיעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה"). קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת בעניינים כאמור להלן, מאת עורכי דין מאיי הבתולה הבריטיים ומאמצות הברית.

*

כל המפיצים יתחייבו בדוח ההצעה שכל הצעת ניירות ערך שתבוצע על ידיהם או על ידי מי מטעמם תבוצע בישראל בלבד, ולא ל-U.S. Person, כהגדרתו בסעיף 1.2 לתשקיף.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים (ביחד להלן: "ניירות הערך") אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

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

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות ערך למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

*

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

*

בהתאם לחוות דעת של משרד עורכי דין Collas Crill מאיי הבתולה הבריטיים² (מדינת התאגדותה של החברה), אשר הוגשה לבורסה: דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את הצעתם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה לציבור בישראל, את רישומם למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה בבורסה ו/או את המסחר בהם בבורסה, וניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ולהיסלק במסלוקת הבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה, למעט שהחברה אינה רשאית להנפיק ניירות ערך לציבור באיי הבתולה הבריטיים מבלי להחזיק ברישיון על פי Securities and Investment Business Act (2010).

לפרטים נוספים ראו גם בחוות הדעת של משרד עורכי דין Collas Crill בעניין זה ותרגומה לעברית המצ"ב בפרק 11 להלן.

*

החברה הינה "מנפיק חוץ" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים") ולפיכך חלות עליה הוראות תקנה 5 בתקנות

² יודגש כי מכתב זה אינו בגדר חוות דעת של עורך דין לעניין סעיף 17(ב)3 לחוק ניירות ערך.

דוחות כספיים, לרבות לעניין רואה החשבון המבקר והשפה שבה נכתבים הדוחות הכספיים של החברה וחוות דעתו של רואה החשבון המבקר.

*

בעל השליטה בחברה הינו תושב ארה"ב, מרבית נושאי המשרה בחברה הינם תושבי או אזרחי ארה"ב, יותר מ-50% מנכסי החברה הינם בארה"ב ועסקיה של החברה מנוהלים בארה"ב. לפיכך החברה מוגדרת כ-"Domestic issuer" כהגדרת המונח בסעיף 902 ל-Regulation S (להלן: "Regulation S") שהותקנה מכוח ה-United States Securities Act of 1933 (להלן: "Securities Act"). יודגש כי ההצעה לציבור על פי תשקיף זה תיעשה בישראל בלבד ולא תיעשה בארה"ב ו/או ל-U.S. Persons כהגדרתם ב-Regulation S, כל זאת בהתאם לפטור מדרישות הרישום על פי Category 1 של Regulation S אשר הותקן תחת ה-Securities Act. כל רוכש של ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף זה ייחשב כמי שהצהיר בפני החברה והמפיצים כי הוא תושב ישראל, כי אינו U.S. Person וכי אינו רוכש את ניירות הערך האמורים עבור U.S. Person ו/או אדם הנמצא בארה"ב, כי לא שהה בארה"ב בעת שהגיש בקשה לרכוש את ניירות הערך האמורים וכי אינו רוכש את ניירות הערך האמורים עם כוונה לבצע "Distribution" בארה"ב (כמשמעו של מונח זה בחוקי ניירות הערך האמריקאים). על תשקיף זה ועל הצעת ניירות ערך על פיו ורכישתם וכל הנובע ו/או הקשור בתשקיף זה, בהצעת ניירות ערך על פיו ורכישתם, יחולו דיני מדינת ישראל בלבד ולא יחולו דינים אחרים כלשהם, וסמכות השיפוט בכל עניין הקשור לתשקיף זה מוקנית אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בישראל ולהם בלבד ורוכשי ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה בהסכמתם לרכוש את ניירות הערך האמורים מקבלים על עצמם סמכות שיפוט בלעדית זו וברירת דין זו.

בהתאם לסעיף 904 ל-Regulation S, ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף זה ניתנים למכירה חוזרת בבורסה על ידי כל אדם (למעט מכירות חוזרות על ידי החברה, מפייץ, או גופים הקשורים למי מהם הכפופות להגבלות המפורטות בפסקה למעלה), מבלי להטיל כל תקופה חסימה או הגבלה אחרת, כל עוד: (א) אין ההצעה נעשית לאדם בארצות הברית, וכן (ב) אין למוכר או למי מטעמו ידיעה כי הרכישה אורגנה עבור קונה בארצות הברית, למעט המגבלות הבאות: (1) איסור כנגד מאמצי מכירה ישירה בארה"ב על ידי המוכר, צד קשור, או כל אדם הפועל בשמו; ו-(2) תשלום תמלוגי מכירה, עמלות או תמורה אחרת, בקשר עם הצעה או מכירה של ניירות הערך האמורים על ידי נושא משרה או דירקטור בחברה או במפייץ, שהוא צד קשור לחברה או למפייץ כאמור רק בשל היותו דירקטור או נושא משרה כאמור, למעט, עמלת ברוקרים במהלך עסקים רגיל, המתקבלות על ידי אותו אדם המבצע עסקה כאמור, כסוכן. אף אדם אינו מוסמך לפעול למכירת ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה בארצות הברית.

תשקיף זה לא הוגש לרשות ניירות ערך בארה"ב, וניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה לא יהיו רשומים בהתאם ל-Securities Act בארה"ב.

החלטה לרכוש את ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה, יש לקבל אך ורק בהסתמך על המידע הנכלל בתשקיף זה. החברה לא התירה ולא תתיר לכל אדם או גוף אחר כלשהו למסור מידע שונה מזה המפורט בתשקיף זה.

תשקיף זה לא יהווה הצעה של ניירות ערך בכל מדינה אחרת למעט מדינת ישראל.
 קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף
 מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת, מאת עורך דין אמריקאי, על פיה הצעה כאמור
 פטורה מדרישות הרישום על פי Category 1 של Regulation S וכן כי בהתאם לסעיף 904
 ל-Regulation S, ניירות ערך שמוצעים על פי דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו מכוח
 תשקיף זה יהיו ניתנים למכירה חוזרת בבורסה על ידי כל אדם (למעט כמפורט לעיל).

1.3 הון החברה

1.3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

<u>הון מונפק ונפרע</u>	<u>הון רשום</u>	<u>סוג המניות</u>
10	100	מניות סוג A (*)
990	9,900	מניות סוג B (**)

(*) זכות הצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה; הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B.

(**) זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה (קרי הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A).

1.3.2 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2022 סקור באלפי דולר ארה"ב

952,875	הון מיוחס לבעל המניות של החברה
327,127	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
1,280,002	<u>סה"כ הון</u>

1.4 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד פרסום התשקיף

1.4.1 נכון למועד פרסום התשקיף לחברה כ-352,667,101 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה א'), וכ-618,365,796 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב'), המהוות את תעודות ההתחייבות שהחברה הנפיקה ושעדיין הינן במחזור, בשלמותן או בחלקן, נכון למועד התשקיף.

1.4.2 לפרטים הנדרשים ביחס לתעודות התחייבות לפי תקנה 10(ב)13 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו חלק ו' לדוח הדירקטוריון שצורף כחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2022, כפי שפורסם ביום 31 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-068566), וכן חלק ו' לדוח הדירקטוריון שצורף כחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2022, כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-091032), אשר נכללים בתשקיף זה בדרך של הפנייה.

1.4.3 דירוג החברה ותעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד פרסום התשקיף

(א) דירוג המנפיק:

שם החברה המדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות")
הדירוג שנקבע למועד הנפקת (סדרה א') לראשונה	ilA+ אופק יציב
הדירוג הקבוע ליום 30 ביוני 2022 ולמועד התשקיף	ilAA- אופק יציב

(ב) דירוג אגרות החוב (סדרה א'):

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	ilA+ אופק יציב
הדירוג הקבוע ליום 30 ביוני 2022 ולמועד התשקיף	ilAA- אופק יציב

(ג) דירוג אגרות החוב (סדרה ב'):

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	ilAA- אופק יציב
הדירוג הקבוע ליום 30 ביוני 2022 ולמועד התשקיף	ilAA- אופק יציב

ביום 29 ביולי 2019, העלתה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות S&P") את דירוג המנפיק של החברה ואת דירוג אגרות החוב שלה (סדרה א') לדירוג ilAA- (אופק יציב).³

ביום 26 באוגוסט 2019, לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') קבעה מעלות S&P דירוג ilAA- (אופק יציב) להנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג., וכן אשררה את דירוג החברה ואגרות החוב שלה (סדרה א'). בהמשך לכך, ביום 8 בספטמבר 2019 קבעה מעלות S&P דירוג ilAA- (אופק יציב) להנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח ע.ג., ואשררה את הדירוג הקודם כאמור.⁴

ביום 11 בנובמבר 2020, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilAA- לאגרות חוב (סדרה א') נוספות בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח ע.ג. שהחברה הנפיקה באמצעות הרחבה של אגרות החוב (סדרה א').⁵

³ לפרטים ראו דיווח החברה מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065229), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים ראו בהתאמה דיווחי החברה מהימים 26 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088771) ו-8 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-078405), אשר הפרטים על פיהם מובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁵ לפרטים ראו דיווח מידי מיום 11 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-112969) שהאמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

ביום 25 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilAA לאגרות חוב (סדרה א') נוספות בהיקף של עד 140 מיליון ש"ח ע.נ. שהחברה הנפיקה באמצעות הרחבה של אגרות החוב (סדרה א')⁶.

ביום 5 במאי 2021, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilAA לאגרות חוב (סדרה א') נוספות בהיקף של עד 85 מיליון ש"ח ע.נ. שהחברה הנפיקה באמצעות הרחבה של אגרות החוב (סדרה א')⁷.

ביום 4 באוגוסט 2021, אישרה מעלות S&P את דירוג המנפיק של החברה ואת דירוג אגרות החוב שלה (סדרה א' וסדרה ב') לדירוג ilAA (אופק יציב)⁸.

ביום 20 באוקטובר 2021, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilAA לאגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהיקף של עד 350 מיליון ש"ח ע.נ. שהחברה הנפיקה באמצעות הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב')⁹.

ביום 1 באוגוסט 2022, אישרה מעלות S&P את דירוג המנפיק של החברה ואת דירוג אגרות החוב שלה (סדרה א' וסדרה ב') לדירוג ilAA (אופק יציב)¹⁰.

⁶ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 25 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-010195) שהאמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁷ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 5 במאי 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-078987) שהאמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁸ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-061834), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁹ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 20 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-089920) שהאמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-097816), שהאמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

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

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התסקיף

<u>סוג המניה</u>	<u>הון רשום</u>	<u>הון מונפק ונפרע</u>
נמקו מניה A	100	10
נמקו מניה B	9,900	990

(להלן: "המניות")

3.2 השינויים שחלו בהון החברה ממועד ייסודה

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

לפרטים אודות שינויים שחלו בהון הרשום של החברה ראו סעיף 3.2.2 להלן.

3.2.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

אופן ההשקעה/ההקצאה	זהות המשקיע/הניצע	מועד ההשקעה/ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה שהתקבלה
הנפקת מניות במועד הקמת החברה	יגאל נמדר	28.3.2016	מניות רגילות, ללא ע.נ.	100	-
הנפקת מניות לנמדר במועד העברת הזכויות	יגאל נמדר	8.12.2016	מניות רגילות, ללא ע.נ.	5,000	-
שינוי בהון הרשום באופן שנוצרו שני סוגי מניות: ^(*)					
המרה ואיחוד של 5,100 המניות הרגילות ל-10 מניות סוג A	יגאל נמדר	6.5.2020	מניות סוג A ^(**)	10	-
הקצאת מניות חדשות סוג B	יגאל נמדר	6.5.2020	מניות סוג B ^(***)	990	-
העברת מניות סוג B מיגאל נמדר לתאגיד שבשליטתו ^(#)	Namco Family Holding, LLC	6.5.2020	מניות סוג B	990	-

^(*) לפרטים אודות התיקון לתקנון החברה שבמסגרתו נערך השינוי המתואר להון הרשום של החברה ראו בתקנה 28 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים לפרק ד' המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041560) (להלן: "דוח פרטים נוספים 2021"). לפרטים אודות אישור מוסדות החברה להמרה ואיחוד של 5,100 המניות הרגילות ל-10 מניות סוג A, הקצאת מניות סוג B ליגאל נמדר והעברת מניות סוג B מיגאל נמדר לתאגיד שבשליטתו, ראו בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים 2021.

^(**) מניות סוג A תקננה למחזיקים בהן את אותן הזכויות שהיו קיימות למניות הרגילות של החברה עד כה (קרי זכות הצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה); והזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B.

^(***) מניות סוג B תקננה למחזיקים בהן זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה (קרי הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A).

^(#) יצוין כי מבעל השליטה נמסר לחברה כי בכוונתו להעביר את הזכויות הכלכליות שלו בתאגיד האמור לנאמנות לטובת בני משפחתו (מבלי להעביר כלל את זכויות ההצבעה בתאגיד האמור).

3.3 המחזיקים במניות החברה

מר יגאל נמדר, בעל השליטה, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מחזיק ב-10 מניות מסוג A של החברה ובאמצעות תאגיד בשליטתו (100%) ב-990 מניות מסוג B של החברה, המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

3.4 בעל השליטה בחברה

בעל השליטה החברה הינו מר יגאל נמדר המחזיק כאמור באופן ישיר במלוא (100%) הון מניות סוג A המונפק והנפרע של החברה המקנות למחזיקים בהן זכויות הצבעה בחברה. יצוין כי הון מניות החברה כולל גם מניות מסוג B המקנות זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה. מר נמדר מחזיק באמצעות תאגיד בשליטתו במלוא (100%) הון מניות סוג B המונפק והנפרע של החברה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות על החברה הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), וכפועל יוצא חלות הוראות שונות של חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון יחולו על החברה דיני איי הבתולה הבריטיים והליכי מימוש הנכסים יתבצעו בהתאם לדיני ארה"ב.

על אף האמור לעיל, יודגש כי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור והנספחים להם, וכן שטרי הנאמנות בקשר עם סדרות אגרות חוב שתונפקנה, ככל שתונפקנה מכוח תשקיף זה והנספחים להם (להלן: "שטרי הנאמנות") כפופים להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטרי הנאמנות לאגרות החוב וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטרי הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בית המשפט היחיד שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות על נספחיו ובאגרת החוב המצורפת כנספח לשטר הנאמנות יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, ראו סעיף 5.1 להלן.

*

התיאור להלן מהווה תיאור עיקרי התקנות שבתזכיר ההתאגדות (Memorandum Of Association) ובתקנון החברה (Articles Of Association) ואינו ממצה. ניתן לעיין בתזכיר ההתאגדות ותקנון החברה ובכל תיקון לתזכיר ולתקנון, ככל שיהיה, באופן אלקטרוני, באתר "מגנא", של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.gov.il.

4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1.1 המניות יחולקו למספר סוגים וסדרות כפי שיחליט הדירקטוריון, מעת לעת.

(א) מניות מסוג A: כל מניה מסוג A של החברה מעניקה למחזיק בה:

1. את הזכות להצביע באסיפה של בעלי המניות של החברה או על כל החלטה של בעלי המניות;
2. את הזכות לחלוקה שווה בכל דיבידנד שישולם על ידי החברה (פרי פסו עם בעלי מניות סוג B); ו-
3. את הזכות לחלוקה שווה בחלוקת נכסים עודפים של החברה עם פירוקה החברה (פרי פסו עם בעלי מניות סוג B).

¹ תקנון החברה כולל (כמפורט בתקנון החברה ובפרקים 5 ו-8 לתשקיף זה) סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך. תקנון החברה מנוסח ומאושר על ידי עורך דין באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "עורך דין ה-BVI"). בתקנון החברה אין הוראה הסותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים. מכוח סעיף סמכות השיפוט בישראל (כהגדרת המונח בפרק 5) - הכללת ההתחייבות התשקיפית לעניין תביעה נגזרת כמפורט בסעיף 5.1.8 להלן - אינה סותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים.

- (ב) מניות סוג B: כל מניה מסוג B של החברה מעניקה למחזיק בה:
1. ללא הזכות לקבל הודעה או להשתתף בישיבה של בעלי המניות, ללא הזכות להצביע או בכל ישיבה של בעלי המניות או בהחלטה של בעלי המניות.
 2. את הזכות לחלוקה שווה בכל דיבידנד שישולם על ידי החברה (פרי פסו עם בעלי מניות סוג A); ו-
 3. את הזכות לחלוקה שווה בחלוקת נכסים עודפים של החברה עם פירוקה החברה (פרי פסו עם בעלי מניות סוג A).

4.1.3 ניתן להנפיק מניות וניירות ערך אחרים במועדים, לאנשים, בתמורה ובתנאים שהדירקטורים רשאים להחליט עליהם באמצעות החלטת דירקטוריון. ניתן להנפיק מניה בעד תמורה בכל אופן, לרבות כסף, שטר חוב, נכסי דלא ניידי, רכוש פרטי (לרבות מוניטין וידע) או חוזה לשירותים עתידיים.

4.1.4 לא ניתן להנפיק מניות בעד תמורה שאיננה כסף אלא אם הדירקטורים קיבלו החלטה המציינת:

- (א) את הסכום שייזקף להנפקת המניות;
- (ב) את הערך המזומן הנוכחי הסביר של תמורה לא כספית עבור ההנפקה;
- (ג) שלדעתם, הערך הכספי הנוכחי של התמורה הלא כספית עבור ההנפקה אינו פחות מהסכום שייזקף להנפקת המניות.

4.2 חלוקות דיבידנד²

4.2.1 הדירקטורים רשאים, באמצעות החלטת דירקטוריון, לאשר חלוקת דיבידנד בזמן ובסכום שימצאו לנכון אם הם בטוחים, על בסיס סביר, שמיד לאחר החלוקה ערך נכסי החברה יעלה על התחייבויותיה והחברה תוכל לשלם את חובותיה במועד פירעונם.

4.2.2 את הדיבידנדים ניתן לשלם בכסף, מניות או רכוש אחר.

4.2.3 לכל בעל מניות תימסר הודעה על כל דיבידנד שיוכרז, באופן אישי או בדואר שימוען לכל בעל מניות בכתובתו המופיעה במרשם בעלי המניות וכל הדיבידנדים שלא ייתבעו במשך 3 שנים לאחר שהוכרזו יחולטו באמצעות החלטה של הדירקטורים לטובת החברה.

4.2.4 דיבידנדים לא יישאו ריבית נגד החברה ולא ישולמו בגין מניות באוצר.

4.2.5 בנוסף ובכפוף לאמור לעיל ולדיני איי הבתולה הבריטיים, כל עוד החברה הינה חברת אג"ח, כל חלוקת דיבידנד על ידי החברה תעשה בהתאם לאמור להלן:

4.2.5.1 החברה רשאית להתחייב בחוזה שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות סעיף 4.2.5 זה. חלוקה בניגוד להוראות סעיף 4.2.5 זה היא חלוקה אסורה.

4.2.5.2 (א) החברה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (להלן: "מבחן הרווח"), ובלבד שלא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן (להלן: "מבחן יכולת הפרעון"); (ב) בסעיף זה – "רווחים", לעניין מבחן הרווח - יתרת עודפים או עודפים שנצברו בשנתיים האחרונות, לפי הגבוה מבין השניים, והכל על פי הדוחות הכספיים המותאמים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, שערכה החברה, תוך הפחתת חלוקות קודמות אם לא הופחתו כבר מן העודפים, ובלבד שהמועד שלגביו נערכו

² לפרטים אודות מבחני החלוקה על פי דיני איי הבתולה הבריטיים ראו בסעיף 5.4.1 להלן.

הדוחות אינו מוקדם ביותר משישה חודשים ממועד החלוקה; "דוחות כספיים מותאמים" - דוחות כספיים מותאמים למדד או דוחות כספיים הבאים או שיבואו במקומם, והכל לפי כללי חשבונאות מקובלים; "עודפים" - סכומים הכלולים בהון העצמי של חברה ושמקורם ברווח הנקי שלה כפי שנקבע לפי כללי חשבונאות מקובלים.

4.2.5.3 (א) בית המשפט רשאי, לבקשת החברה, לאשר לה לבצע חלוקה שלא מקיימת את מבחן הרווח, ובלבד ששוכנע שמתקיים מבחן יכולת הפירעון; (ב) החברה תודיע לנושיה על הגשת בקשה לבית המשפט כאמור בסעיף קטן (א); (ג) נושה רשאי לפנות לבית המשפט ולהתנגד לבקשת החברה להתיר לה ביצוע חלוקה; (ד) בית המשפט רשאי, לאחר שנתן לנושים שהתנגדו הזדמנות להשמיע את טענותיהם, לאשר את בקשת החברה, כולה או חלקה, לדחותה או להתנות את אישורה בתנאים.

4.2.5.4 (א) החליטה החברה להקצות מניות שלהן ערך נקוב, בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, לרבות מניות הטבה, עליה להפוך להון מניות חלק מרווחיה, כמשמעותם בסעיף 4.2.5.2(ב) לעיל, מפרמיה על מניות, או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום השווה להפרש שבין הערך הנקוב לבין התמורה; (ב) בית המשפט רשאי, לבקשת החברה, לאשר לה לבצע הקצאת מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, שלא כאמור בסעיף קטן (א), בתנאים שיקבע.

4.2.5.5 היו בהון החברה מניות שלהן ערכים נקובים שונים, יחולקו דיבידנד או מניות הטבה באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון.

4.2.5.6 רכשה החברה ניירות ערך שניתן להמירם או לממשם במניות החברה, רשאית היא לבטלם; לא ביטלה החברה את ניירות הערך האמורים, רשאית החברה לחזור ולמכרם, או להמירם או לממשם למניות; מניות שהומרו או שמומשו כאמור, יהיו מניות רדומות כל עוד הן בבעלות החברה.

4.2.5.7 (א) חברה בת או תאגיד אחר בשליטת החברה (בסעיף זה: "התאגיד הרוכש"), רשאים לרכוש מניות של החברה או ניירות ערך שניתן להמירם או לממשם במניות החברה, באותו היקף שבו החברה רשאית לבצע חלוקה, ובלבד שהדירקטוריון של החברה הבת או מנהלי התאגיד הרוכש קבעו כי אם רכישת המניות או ניירות הערך שניתן להמירם או לממשם במניות, היתה מתבצעת בידי החברה, היתה הרכישה בגדר חלוקה מותרת; (ב) בוצעה חלוקה אסורה, תתבצע ההשבה, כאמור בסעיף 4.2.5.9 להלן, לחברה הבת או לתאגיד הרוכש, והוראת סעיף 4.2.5.10 להלן תחול, בשינויים המחויבים, על הדירקטורים בחברה הבת והמנהלים בתאגיד הרוכש; ואולם אם קבע דירקטוריון החברה כי החלוקה מותרת תחול האחריות על הדירקטורים בחברה כאמור בסעיף 4.2.5.10 להלן; (ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), רכישה בידי חברה בת או בידי התאגיד הרוכש שאינם בבעלות מלאה של החברה, היא חלוקה בסכום השווה למכפלת סכום הרכישה בשיעור הזכויות בהון החברה הבת או בהון התאגיד הרוכש המוחזקות בידי החברה.

4.2.5.8 לא תיחשב כחלוקה, רכישה של ניירות ערך שניתן להמירם מניות בגובה הסכום שהוצג בדוחות הכספיים המותאמים האחרונים, כהתחייבות, לזמן קצר או לזמן ארוך, בשל הניירות האמורים.

4.2.5.9 ביצעה החברה חלוקה אסורה, יהיה על בעל מניה להשיב לחברה את שקיבל, זולת אם לא ידע ולא היה עליו לדעת כי החלוקה שבוצעה אסורה.

4.2.5.10 בוצעה בחברה חלוקה אסורה יראו כל מי שהיה דירקטור במועד החלוקה כמי שהפר בכך את חובותיו לפי סעיפים 17.5, 17.6 ו-17.7 לתקנון, לפי העניין, לחברה, אלא אם כן הוכיח אחד

מאלה: (א) שהתנגד לחלוקה האסורה ונקט את כל האמצעים הסבירים כדי למנעה; (ב) שהסתמך בתום לב הסתמכות סבירה על מידע שאילולא היה מטעה הייתה החלוקה מותרת; (ג) שבנסיבות העניין, לא ידע ולא היה עליו לדעת על החלוקה.

4.3 דירקטורים

באשר לסעיפי התקנון הנוגעים למינוי ופעולות הדירקטורים, ראו סעיף 8.3 בפרק 8 להלן.

4.4 אסיפות ואישורים של בעלי מניות

- 4.4.1 כל דירקטור בחברה רשאי לכנס אסיפות של בעלי המניות במועדים ובאופן ובמקומות באיי הבלתולה הבריטיים או מחוצה להם, כפי שהדירקטור יחשוב כנחוץ או מומלץ.
- 4.4.2 עם בקשה בכתב של בעלי מניות הזכאים לממש 30% או יותר מזכויות ההצבעה ביחס לנושא שבגיניו התבקשה האסיפה, יכנסו הדירקטורים אסיפת בעלי מניות.
- 4.4.3 הדירקטור שכינס את האסיפה ימסור הודעה של לא פחות מ-7 ימים על אסיפת בעלי המניות לבעלי המניות ששם, נכון ליום מסירת ההודעה, מופיע כבעלי מניות במרשם בעלי המניות של החברה ושזכאים להצביע באסיפה וכן לדירקטורים האחרים.
- 4.4.4 הדירקטור שכינס אסיפת בעלי מניות רשאי לקבוע כיום הקובע לקביעת בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה את המועד בו ניתנה ההודעה על האסיפה, או מועד אחר שיצוין בהודעה שלא יהיה מוקדם יותר ממועד ההודעה.
- 4.4.5 אסיפת בעלי מניות המתקיימת בניגוד לדרישה למסור הודעה תהיה תקפה אם בעלי מניות המחזיקים בלא פחות מ-90% מסך זכויות ההצבעה לגבי כל העניינים שיידונו באסיפה ויתרו על ההודעה לגבי האסיפה, ולמטרה זו, נוכחות של בעל מניות באסיפה תהווה ויתור בקשר לכל המניות שבעל המניות כאמור מחזיק.
- 4.4.6 אי מתן הודעה בשוגג על ידי דירקטור שמכנס אסיפה לבעל מניות או לדירקטור אחר או העובדה שבעל מניות או דירקטור אחר לא קיבלו הודעה לא תפסול את תקפות האסיפה.
- 4.4.7 בעל מניות עשוי להיות מיוצג באסיפת בעלי מניות על ידי מיופה כוח הרשאי לשאת דברים ולהצביע בשם בעל המניות.
- 4.4.8 בעל מניות ייחשב כנוכח באסיפה אם הינו משתתף טלפונית או באמצעי אלקטרוני אחר וכל יתר בעלי המניות המשתתפים באסיפה מסוגלים לשמוע זה את זה.
- 4.4.9 אסיפת בעלי מניות מתכנסת כדין אם בתחילת האסיפה נוכחים, באופן אישי או באמצעות מיופה כוח, 50% לפחות מהקולות של המניות או סוג המניות או סדרת המניות הזכאיות להצביע על החלטות הנידונות באסיפה. מניין חוקי יתהווה עם נוכחות של בעל מניות או מיופה כוח אחד ובמקרה זה האדם כאמור רשאי לקבל החלטות של בעלי מניות, ותעודה חתומה על ידי האדם כאמור בלוויית כתב מינוי כאשר מדובר במיופה כוח, יהוו החלטה תקפה של בעלי המניות.
- 4.4.10 אם בתוך שעתיים מהשעה שנקבעה לאסיפה אין נוכחות של מניין חוקי, האסיפה, אם זומנה על פי דרישת בעלי מניות, תתפזר; בכל מקרה אחר, תידחה האסיפה ליום העסקים הבא בתחום השיפוט שבו הייתה מתקיימת האסיפה באותו זמן ובאותו מקום או לזמן ומקום אחרים כפי שיקבעו הדירקטורים, ואם באסיפה הנדחית יש נוכחות, באופן אישי או באמצעות מיופי כוח, בתוך שעה מהזמן שנקבע לאסיפה, של לא פחות משליש מהקולות של

- המניות או של כל סוג מניות או סדרת מניות הזכאיות להצביע על העניינים הנידונים באסיפה, אלה שנוכחים יהיו מניין חוקי, אולם במקרה אחר האסיפה תתפזר.
- 4.4.11 בכל אסיפת בעלי מניות, יו"ר הדירקטוריון יכהן כיו"ר האסיפה. אם אין יו"ר דירקטוריון או אם יו"ר הדירקטוריון אינו נוכח באסיפה, בעלי המניות הנוכחים יבחרו אחד מהם כיו"ר. אם בעלי המניות אינם יכולים לבחור יו"ר מכל סיבה שהיא, כי אז האדם המייצג את המספר הגדול ביותר של מניות הנוכח באסיפה באופן אישי או באמצעות מיופה כוח יכהן כיו"ר ובהעדרו של האדם כאמור, בעל המניות הפרטי המבוגר ביותר או מיופה כוחו של בעל המניות המבוגר ביותר הנוכח יכהן כיו"ר.
- 4.4.12 היו"ר רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את האסיפה מעת לעת, וממקום למקום, אך באסיפה נדחית כאמור לא ידון כל עניין למעט אותם הנושאים שטרם הסתיים הדיון בעניינם באסיפה המקורית.
- 4.4.13 דירקטורים בחברה רשאים להיות נוכחים ולשאת דברים באסיפת בעלי מניות ובכל אסיפה נפרדת של מחזיקי מניות מסוג או סדרה כלשהי.

4.5 העברת מניות

- 4.5.1 ניתן להעביר מניות באמצעות מסמך העברה בכתב החתום על ידי המעביר והמכיל את שמו וכתובתו של הנעבר, שישלח לחברה במשרד הסוכן הרשום שלה³ לשם רישום.
- 4.5.2 עם קבלת מסמך העברה הממלא אחר דרישות סעיף 4.5.1 לעיל, תכניס החברה את שם הנעבר של המניה למרשם בעלי המניות אלא אם הדירקטוריון יחליט לסרב או לדחות את רישום ההעברה מסיבות שיפורטו בהחלטת הדירקטוריון. הדירקטוריון אינו רשאי להחליט לסרב או לדחות העברת מניה אלא אם בעל המניות לא שילם סכום אותו הוא חב ביחס למניה.
- 4.5.3 העברת מניה תיכנס לתוקף כאשר שמו של הנעבר הוכנס למרשם בעלי המניות.
- 4.5.4 אם הדירקטוריון בטוח שמסמך ההעברה הקשור למניות נחתם אולם המסמך אבד או הושמד, הוא רשאי להחליט:
- (א) לקבל הוכחה לגבי העברת המניות כפי שימצא לנכון; ו-
- (ב) ששם הנעבר יוכנס למרשם בעלי המניות על אף העדר מסמך העברה.
- 4.5.5 בכפוף לתזכיר, נציגו האישי של בעל מניות מנוח רשאי להעביר מניה גם אם הוא עצמו איננו בעל מניות בזמן ההעברה.

4.6 חיסול ופירוק מרצון

- 4.6.1 החברה רשאית, באמצעות החלטה של בעלי המניות או של הדירקטוריון, למנות מפרק מרצון.

³ על פי החוק באיי הבתולה הבריטיים, כל חברה רשומה באיי הבתולה הבריטיים חייבת בסוכן רשום הנוכח באיי הבתולה הבריטיים. אדם לא יהיה ולא יסכים להיות סוכן רשום של חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים אלא אם האדם כאמור מחזיק ברישיון על פי חוק ניהול חברה משנת 1990 או חוק הבנקים וחברות נאמנות משנת 1990 של איי הבתולה הבריטיים המסמיך אותו לספק שירותי סוכן רשום. הסוכן הרשום הראשון של החברה הוא Hauteville Trust (BVI) Limited, PO Box 3483, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

פרק 5 - השוואת דינים

האמור להלן הינו תיאור כוללני ובלתי ממצה של סוגיות מהדין הישראלי וסוגיות מהדינים החלים באיי הבתולה הבריטיים, אשר אינו מתיימר להיות תיאור ממצה או פרשנות מוסמכת של הדין, ואינו מהווה תחליף לייעוץ מקצועי.

דיני איי הבתולה הבריטיים, החלים על החברה הינם The BVI Business Companies Act, 2004 (כפי שתוקן) (להלן: "דין איי הבתולה הבריטיים").

ההתייחסות בפרק זה לדין איי הבתולה הבריטיים מבוססת על חוות דעת של עורך דין מוסמך באיי הבתולה הבריטיים המצויה במשרדי החברה, בשפה האנגלית – שפת המקור וכן בתרגום לשפה העברית (להלן: "חוות הדעת מאיי הבתולה הבריטיים"). יצוין כי חוות הדעת מאיי הבתולה הבריטיים כוללת הוראות נוספות מתחום דיני החברות אשר אינם נכללים בפרק זה להלן, לאור החלתו של חלק ב' לתוספת הרביעית כהגדרתה להלן וכמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.4 להלן.

5.1 **כפיפות לדיני החברות בישראל ובאיי הבתולה הבריטיים (להלן: "BVI") והתחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות**

5.1.1 **מקום התאגדות החברה ב-BVI**

החברה התאגדה ונרשמה מחוץ לישראל על פי הדין החל באיי הבתולה הבריטיים, ולא התאגדה על פי הוראות פקודת החברות [נוסח חדש] תשמ"ג-1983 או הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

5.1.2 **תחולת הוראות סעיפים מחוק החברות על החברה מכוח צו ניירות ערך 2016**

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א", בהתאמה), הוראות מסוימות מחוק החברות ותקנותיו, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל.

הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א וכפועל יוצא יחולו עליה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

בחודש ספטמבר 2019, נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"), הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר. לפיכך, החברה מתחייבת כי יחולו עליה אותם סעיפים מחוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר (לרבות סימן ג' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב) החל ממועד כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון.

5.1.3 **התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סעיף 39א**

החברה, Namco Realty LLC (להלן: "חברת הבת") בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) שלא להעלות טענות נגד תחולתו, תוקפו או אופן יישומו של סעיף 39א כאמור ובכלל זאת, מתחייב בעל השליטה¹, כי לא ישנה את תקנון החברה בקשר עם אותם סעיפים, אשר הוחלו בתקנון החברה על מנת לשקף את צו ניירות ערך 2016. כמו כן, מתחייבת החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) שלא להעלות טענות נגד תחולתם, תוקפם או אופן יישומם של הסעיפים הרלוונטיים מחוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר, הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר (סימן ג' לפרק ז' שבחלק

¹ בנוסף מתחייב בעל השליטה כי אם ימכור את השליטה בחברה הוא מתחייב כי תנאי למכירה יהיה כי בעל שליטה חדש ייכנס בנעליו להתחייבות זו.

ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב). לפרטים ראו גם בטבלה בסעיף 5.4.1 להלן.

5.1.4. כמו כן החברה תהא כפופה לחוק ניירות ערך ולתקנות מכוחו החלות על חברות שנתאגדו מחוץ לישראל ואשר ניירות הערך שלהן רשומים למסחר בבורסה בישראל. החברה כפופה לדין החל באיי הבתולה הבריטיים, לרבות לדיני החברות העסקיות באיי הבתולה הבריטיים.

5.1.5. בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון, תיתכן תחולה של הדינים בכל אחת משלוש הטריטוריות, ישראל, איי הבתולה הבריטיים וארה"ב (הן לעניין סמכות מקומית והן לעניין סמכות עניינית). עם זאת, לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה כמפורט בתשקיף זה ולרבות בשטרי הנאמנות, אזי הליך של חדלות פירעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט מחוץ לישראל, יכול שינבע רק מתביעה של נושה זר. **מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר כי הליכי מימוש הנכסים יתבצעו בהתאם לדיני ארה"ב.**

5.1.6. **בהמשך לכך, יודגש כי שטרי הנאמנות ונספחיו לרבות אגרות החוב כפופים להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטרי הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטרי הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בית המשפט היחיד שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות על נספחיו ובאגרת החוב המצורפת כנספח יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.**

5.1.7. על אף האמור לעיל, בדבר תחולה אפשרית של דיני איי הבתולה הבריטיים או דיני ארה"ב לעניין דיני חדלות פירעון, החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, לא יתנגדו לבקשת הנאמן לאגרות החוב אשר הוצעו לציבור (להלן: "הנאמן") ו/או מחזיקי אגרות החוב שיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו, אשר תוגש בבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש, לא יפנו ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף זה, וכן לא יתנגדו אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון.

5.1.8. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סמכות מקומית של בית המשפט בישראל לעניין פשרה, הסדר וחדלות פירעון

כמו כן החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר, שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שהונפקו ושיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו. כן מתחייבים ויתחייבו שלא להעלות טענות כנגד זכות מחזיקי אגרות החוב של החברה שהונפקו ושיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו להגיש תביעה נגזרת וכן תביעה ייצוגית. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכול בכפוף לכל דין.

5.1.9. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא להתנגד לבקשה להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה, הסדר וחדלות פירעון

בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן לאגרות חוב, בסמוך לאחר הנפקת אגרות חוב חדשות על פי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו התחייבויות בלתי חוזרות בכתב של כל בעל השליטה בחברה וכן של כל נושאי המשרה המכהנים בחברה במועד חתימת שטר הנאמנות וכן בסמוך לאחר מינוים של נושאי משרה נוספים לחברה, ו/או שינוי בבעל השליטה בחברה, לפי העניין (להלן: "**התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה**"), שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו אשר תוגש לבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש, שלא לפנות ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו, שלא להתנגד אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון וכן שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף זה ו/או מכוח דוחות הצעת מדף על פיו, ככל שיונפקו.

5.1.10. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי התחייבויות הבלתי חוזרות של החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה, בהווה ובעתיד כאמור לעיל, תכלולנה באופן מפורש גם התחייבות בלתי חוזרת שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל.

5.1.11. לאור האמור לעיל, בהמשך לאמור בסעיף 5.1.5 לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה, יודגש ויובהר כי הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבתי משפט ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכל בכפוף לכל דין. כמו כן, החברה מתחייבת כי בכל הסכם בו תתקשר החברה במישרין עם צד שלישי, לרבות עם עובדי החברה, ייקבע כי הליכי חדלות פירעון כנגד החברה ייפתחו רק בבית משפט בישראל ועל פי הדין הישראלי. לעניין זה יובהר כי התחייבות זו לא תחול על התקשרויות של החברה עם צד שלישי, הנלוות להתקשרויות חברות מוחזקות של החברה (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010), לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) העמדת ערבויות על ידי החברה, וכן לא תחול על הסכמי גידור בהם תתקשר החברה עם צד שלישי, אם וככל שתתקשר.

5.1.12. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת אכיפה מנהלית בישראל

החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה² בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב, שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו עליהם על ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך וכן הינם מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (ככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

5.1.13. ההתחייבויות התשקיפיות המפורטות בסעיפים 5.1.3, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.10, 5.1.11 ו- 5.1.12 יקראו להלן ביחד "התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה".

התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה יצורפו במסגרת הדוח המיידית בדבר מינוי נושא המשרה או בדבר שינוי השליטה בחברה, לפי העניין, אשר תפרסם החברה בהתאם להוראות הדין בישראל, כחלק מהדיווחים טרום ההנפקה ובעת מינויו של כל נושא משרה ו/או כניסתו של בעל שליטה חדש (לפי העניין) והכול במהלך חיי אגרות החוב של החברה שיונפקו לפי תשקיף זה.

5.1.14. התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה נכללות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה ויכללו בשטרי הנאמנות בקשר עם כל סדרת אגרות חוב חדשה שתונפק על ידי החברה מכוח תשקיף זה. בנוסף התחייב בעל השליטה כי אם ימכור את השליטה בחברה, תנאי למכירה יהיה כי בעל שליטה חדש ייכנס בנעליו להתחייבויותיו המנויות בסעיפים 5.1.3 עד 5.1.13 לעיל בקשר עם בעל השליטה.

דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את רישומם למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה ואלו יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה.

5.2. אכיפת פסקי חוץ

על פי דיני איי הבתולה הבריטיים, לא ניתן לאכוף פסק חוץ באיי הבתולה הבריטיים, אלא אם כן הדבר ייאכף בהתאם להוראות המשפט המקובל או במקרה של פסקי חוץ להם תחולה תחת החוק להדדיות באכיפה של פסיקות בית דין באיי הבתולה הבריטיים. יצוין, כי לא כל פסקי החוץ ניתנים לאכיפה.

² שאינם תושבי ישראל.

בתי המשפט באיי הבתולה הבריטיים ממלאים תפקיד תומך לביסוס הליכי בוררות ויכירו ויאכפו פסקי בוררות זרים שהוצאו בכל אחת מהמדינות החברות באמנת ניו יורק בהתאם לתנאי האמנה.

החוק להדדיות באכיפה של פסיקות בית דין אינו חל על ישראל או על ארה"ב ולכן במקרה זה תקפה אכיפה על פי המשפט המקובל.

בכפוף למשפט המקובל, כל פסיקה סופית לגבי תשלום סכום כסף שנפסק כנגד חברה בבית דין זר (דהיינו, בית משפט בעל סמכות שיפוט, כדוגמת ישראל, שאיננו כפוף לחוק ההדדיות באכיפת פסיקות בית דין) ייאכף על ידי בתי המשפט של איי הבתולה הבריטיים מבלי לדון בתביעה כאמור מחדש בהתקיים התנאים הבאים: (א) לבית הדין הזר הייתה הסמכות השיפוטית בקשר עם העניין נשוא התביעה; (ב) החברה (הנתבעת) הסכימה לסמכות השיפוט של אותו בית דין או הייתה תושבת המדינה בה יושב בית הדין וניהלה עסקים באותו תחום שיפוט ומסמכי בית הדין כאמור הומצאו לה כדין³; (ג) פסק הדין כאמור לא הושג במרמה; (ד) פסק הדין כאמור אינו בקשר עם מיסוי או התחייבויות פיסקליות דומות או התחייבויות פירותיות (Revenue) או קנס או עונש המוטלים על החברה; (ה) הכרה או אכיפת פסק הדין כאמור אינה סותרת את תקנת הציבור באיי הבתולה הבריטיים; ו- (ו) ההליכים במסגרתם התקבל פסק הדין כאמור אינם בניגוד לעקרונות הצדק הטבעי.

בכפוף לחוקי איי הבתולה הבריטיים ניתן לאכוף כל פסיקה או קביעה על תשלום סכום כסף, למעט הוראת תשלום לבית המשפט עצמו, על ידי הפעולות הבאות: (א) צו-שיעבוד, (ב) צו עיקול אצל צד שלישי, (ג) זימון למשפט לצורך שימוע וחקירת יכולת, (ד) צו עיקול ומכירה של נכסים, ו- (ה) מינוי כונס נכסים.

צד להליך שיפוט אשר לטובתו ניתן פסק דין בבית דין מחוץ לאיי הבתולה הכולל מתן סעד שאינו תשלום כספי, כגון פסק דין הצהרתי או צו מניעה, יוכל, בנסיבות המפורטות מטה, לקבל מבית משפט באיי הבתולה סעד אשר יאכוף את פסק הדין שניתן מחוץ לאיי הבתולה כאמור, ככל ובית הדין באיי הבתולה יגיע למסקנה שבית הדין מחוץ לאיי הבתולה פסק בין הצדדים לדיון באופן אשר יוצר עילת "השתק" (לדוגמה, קביעה של בית דין מחוץ לאיי הבתולה לפיה לאחד הצדדים בדיון נתונה זכות חוזית למניות של חברה הרשומה באיי הבתולה עשויה לשמש בסיס למתן צו שיורה לרשם החברות באיי הבתולה לתקן את מרשם בעלי המניות של חברה כאמור). בכדי שתיווצר עילת השתק אשר תחייב את הצדדים במסגרת הליכים באיי הבתולה, על פסק הדין שניתן בבית דין מחוץ לאיי הבתולה: (א) לכלול את אותם הצדדים אשר באים בפני בית הדין באיי הבתולה; (ב) להיות פסק דין שניתן על ידי בית הדין בעל סמכות שיפוטית; (ג) להיות פסק דין סופי וחלוט; וכן (ד) להיות פסק דין אשר ניתן לגופו של עניין.

על פי דיני מדינת ישראל, אכיפה בישראל של פסק דין זר נעשית בהתאם להוראות חוק אכיפת פסקי חוץ, התשי"ח-1958, וכל עוד קיימת הדדיות באכיפת פסקי דין ישראלים על ידי בתי המשפט המקומיים במקום בו ניתן פסק הדין. נכון למועד תשקיף זה, לא קיימת אמנה לפיה

³ יצוין כי במסגרת הוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') של החברה בין החברה ובין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לעיל ולהלן בס"ק זה: "שטרי הנאמנות") הוסכם כי בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות על תוספותיהם ונספחיו ובכלל זה באגרת החוב המצורפת כנספחים להם יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. כמו כן, במסגרת הוראות שטרי הנאמנות, התחייבו החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ניתן לאכוף פסקי חוץ של איי הבתולה הבריטיים בישראל, וכן למיטב ידיעת החברה, אין פסקי דין בהם נדונה שאלת האכיפה בין שתי מערכות הדינים.

5.3. הדין החל על שטרי הנאמנות

כאמור בסעיפים 33 ו-34 לשטרי הנאמנות אשר נחתמו בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'), הדין שיחול על שטרי הנאמנות הוא הדין הישראלי. מובהר כי בכל סדרת אגרות חוב חדשה שתונפק על ידי החברה, ככל שתונפק, הדין שיחול על שטר הנאמנות יהיה הדין הישראלי.

5.4. החלת הדין הישראלי במספר סוגיות מדיני החברות ודיני ניירות ערך

כאמור לעיל, ביום 17 בפברואר 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו – 2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך תוחלף בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (להלן בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומניותיהן מוצעות לציבור לישראל וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור (להלן: "חלק ב' לתוספת הרביעית").

היות שהחברה הציעה לציבור תעודות התחייבות יחולו עליה הוראות חלק ב' לתוספת הרביעית כדלקמן:

נושא	סעיפים ⁴ מחוק החברות/תקנות החברות ⁵ החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל באיי הבתולה	האם הסעיפים האמורים כלולים בתקנון ⁶ ?	הפנייה לאותם סעיפים בתקנון
יושב ראש דירקטוריון ומנהל כללי	סעיפים 94(א), 95, 119 ו-121(ד)	אין איסור בדין המונע מאדם לכהן כיו"ר הדירקטוריון וכמנכ"ל של חברה באיי הבתולה הבריטיים.	כן	16.1, 16.3, 16.4 ו-16.5
ועדת ביקורת	סעיפים 114 עד 117	אין חובה חוקית למנות ועדת ביקורת.	כן	14.1-14.9
ועדת תגמול	סעיפים 118 א ו-118 ב	אין חובה חוקית למנות ועדת תגמול.	כן	15.1-15.6
ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010	אין חובה חוקית למנות ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	כן	30.1
מען רשום	סעיף 123 (א)	על פי חוקי איי הבתולה הבריטיים, כל חברה רשומה באיי הבתולה הבריטיים חייבת בסוכן רישום הנוכח באיי הבתולה הבריטיים. אדם לא יהיה ולא יסכים להיות סוכן רשום של חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים אלא אם האדם כאמור מחזיק ברישיון על פי חוק ניהול חברה משנת 1990 או חוק הבנקים וחברות נאמנות משנת 1990 של איי הבתולה הבריטיים המסמיך אותו לספק שירותי סוכן רשום.	כן	3.5 * החברה תמנה נציג בישראל כמפורט בשטרי הנאמנות.
מבקר פנימי	סעיפים 146 עד 153	אין חובה חוקית למנות מבקר פנימי.	כן	26.1-26.9
התביעה הנגזרת	סעיפים 194 עד 205 א	על פי חוק החברות החל באיי הבתולה הבריטיים, בעלי מניות יכולים לתבוע תביעות נגזרות, תביעות אישיות או תביעות ייצוגיות, בנסיבות מסוימות.	לא	להתחייבות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה, בהווה ובעתיד שלא להתנגד להגשת תביעה נגזרת על ידי מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 5.1.8 לעיל.

⁴ תקנון החברה כולל (כמפורט בתקנון החברה, בפרקים 4 ו-8 לתשקיף זה וכן בטבלה זו) סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39 לחוק ניירות ערך. תקנון החברה מנוסח ומאושר על ידי עורך דין באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "עורך דין ה-BVI"). בתקנון אין הוראה הסותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים. מכוח סעיף שמכות השיפוט בישראל, Jurisdiction, הנכלל בסעיף 32.1 לתקנון החברה וכהגדרתו בטבלה להלן- הכללת ההתחייבות התשקיפית לעניין תביעה נגזרת כמפורט בסעיף 5.1.8 לעיל - אינה סותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים.

⁶ מיותר לציין כי החברה לא כללה בתקנונה את תקנות החברות המפורטות בצו ניירות ערך 2016, שכן תקנות אלו באות ליישם את סעיפים חוק החברות שהוחלו. בשינויים המחויבים, ובכלל זה באמצעות הכללת סעיף שמכות השיפוט (כהגדרתו בטבלה להלן) בתקנון, ובצירוף ההתחייבויות התשקיפיות המפורטות בסעיף 5.1 לעיל.

נושא	סעיפים ⁴ מחוק החברות/תקנות החברות ⁵ החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל באיי הבתולה	האם הסעיפים האמורים כלולים בתקנון ⁶ ?	הפנייה לאותם סעיפים בתקנון
כהונת נושא משרה	סעיפים 225 עד 232 א, 234 ו- 251 א	קיימות הגבלות על מינוי דירקטור (ובכלל זה קטין, פסול דין, פושט רגל וכו') וכן נסיבות הקבועות בדין לסיום כהונתו ו/או פקיעת הכהונה. נושאי המשרה בחברה מתחייבים באופן בלתי חוזר כי במקרה שבו מי מהדירקטורים המכהנים הודיע לחברה כי הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א1) לחוק החברות או 226(1א) לחוק החברות, או שוועדת האכיפה המנהלית החליטה להטיל על אותו דירקטור אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה פרטית שהיא חברת אג"ח, אזי יפעלו בהתאם להוראות תקנון החברה לכינוס אסיפת בעלי מניות או ישיבת דירקטוריון (לפי העניין) דחופה, אשר על סדר יומה יהא קבלת החלטה לפטר את הדירקטור האמור לאלתר (להלן: "ההחלטה") וכי בעלת המניות בחברה תצביע בעד החלטה כאמור.	כן	9.1-9.3, 9.7-9.11A, 9.17-9.18 16.2
דירקטור חיצוני	סעיפים 239 עד 249 א (ההוראות החלות על חברה ציבורית); תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000; תקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז - 2006; תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשרות מקצועית), התשס"ו - 2005;	אין חובה חוקית למנות דירקטורים חיצוניים.	כן	10.1-10.16, 9.4
דירקטור בלתי תלוי	סעיפים 249 ב-ו 249 ג	אין חובה חוקית למנות דירקטורים בלתי תלויים.	כן	1.1
חובות נושאי משרה	סעיפים 252 עד 256	הדין מטיל חובת האמונים על הדירקטורים של החברה, וכן מטיל חובה לנהוג ביושר ובתום לב, בהתאם לאופן שבו כל דירקטור מבין את טובתה המרבית של החברה.	כן	17.3-17.8
פטור שיפוי וביטוח	סעיפים 258 עד 264	ההתאגדות של חברה לעניין ביטוח, החברה רשאית לרכוש ולהחזיק בביטוח בקשר עם כל מי שמכהן או כיהן כדירקטור בה.	כן	20.1-20.13
מדיניות תגמול לנושאי משרה ותנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה.	סעיפים 267 א, 267 ב, 270(2) ו-3), 272, ו-273 (ההוראות החלות על חברות אגרות חוב); תקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג- 2013;	אין חובה חוקית לקיים מדיניות תגמול לדירקטורים ו/או נושאי משרה (שאינם דירקטורים).	כן	19.1-19.12
עסקאות ובעל משרה בעל שליטה	סעיפים 270(1), ו-4(א), 272(א) ו-275 עד 282 (הוראות החלות על חברות אגרות חוב); תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000;	חל איסור על דירקטור לשים עצמו במצב של ניגוד עניינים בין חובתו לחברה לבין ענייניו האישיים.	כן	18.1-18.8

<p>24.5</p>	<p>כן</p>	<p>(1) בכפוף לתזכיר ההתאגדות ותקנון החברה, הדירקטורים של החברה רשאים לאשר בהחלטתם חלוקה לבעלי המניות של החברה באותו זמן, ובסכום, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון, אם נחה דעתם, על יסוד טעמים סבירים, שמיד לאחר ביצוע החלוקה, החברה תעמוד במבחן כושר פירעון. חברה עומדת במבחן כושר הפירעון אם: (א) שווי נכסי החברה עולה על התחייבויותיה; ו- (ב) החברה מסוגלת לפרוע את חובותיה במועד פירעונם. החלטת הדירקטורים חייבת לכלול הצהרה שלדעת הדירקטורים החברה תעמוד במבחן כושר הפירעון מיד לאחר החלוקה.</p> <p>(2) המשפט המקובל של איי הבתולה הבריטיים קובע כי אי יכולתה של חברה לשלם אפילו חוב אחד שאינו נתון במחלוקת יכול לשמש כראיה להיעדר יכולת לשלם חובות עם הגיע מועד פירעונם. זאת ועוד, החקיקה והמשפט המקובל של בריטניה בסוגיות דומות קרוב לוודאי שינחו במידת מה את בית המשפט בבואו לקבוע את המשמעות של "חברה מסוגלת לשלם את חובותיה בהגיע מועד פירעונם". בית המשפט העליון נדרש ב- BNY Corporate Trustee Services Ltd. v Eurosail- UK 2007-3BL Plc לקבוע מה המשמעות המעשית של הביטוי "חברה מסוגלת לשלם את חובותיה עם הגיע מועד פירעונם". בית המשפט סבר כי השוואה בין הנכסים הקיימים לבין התחייבויות קיימות ועתידיות (לאחר ניכוי בגין התחייבויות תלויות ודחיות) הנו המבחן ההגיני היחיד וכי נטל ההוכחה חייב להיות על הצד אשר טען לחדלות פירעון מאזנית. המבחן יכלול התחשבות בהקשר הכללי ובמכלול העובדות המיוחסות לחברה שבנדון. ביצוע האמור יכלול התחשבות במועד הפירעון של התחייבויות עתידיות, באם התחייבויות כאמור נקובות במטבע זר, אלו נכסים זמינים או שיהיו זמינים לצורך קיום התחייבויות עתידיות והאם נעשו הפרשות כלשהן לייחוס הפסדים.</p> <p>(3) חלוקה, בהקשר של חלוקה לבעלי המניות של החברה פירושה:</p> <p>(א) העברה ישירה או עקיפה של נכס, להוציא מניות החברה, לבעל מניות או לטובתו; או (ב) נטילת חוב לבעל מניות או לטובתו, בקשר למניות המוחזקות על ידי בעל מניות, או הזכאויות לחלוקות של חבר שאינו בעל מניות, ובין בדרך של רכישת נכס, רכישה, פדיון או קניה אחרת של מניות, העברה של חוב או חלוקה אחרת, לרבות דיבידנד, תוך חחרגת הנפקת מניות הטבה.</p> <p>(4) חלוקה שבוצעה לבעל מניות בזמן שהחברה לא עמדה, מיד לאחר החלוקה האמורה, במבחן כושר הפירעון, יכול ותוחזר לחברה על ידי בעל המניות, אלא אם: (א) בעל המניות קיבל את החלוקה בתום לב וללא כל ידיעה על כך שהחברה אינה עומדת במבחן כושר הפירעון; (ב) בעל המניות שינה את מצבו תוך הסתמכות על תוקפה של החלוקה; ו- (ג) דרישת החזר התשלום תהא בלתי הוגנת.</p> <p>אם, לאחר שחלוקה אושרה ולפני שבוצעה בפועל, הדירקטורים חדלים להיות משוכנעים, מסיבות סבירות, שהחברה תעמוד, מיד לאחר ביצוע החלוקה, במבחן כושר הפירעון, כל חלוקה שתבצע על ידי החברה תישב כאילו לא אושרה.</p> <p>אם חלוקה כלשהי נחשבת כאילו לא אושרה כאמור, דירקטור אשר – (א) חדל, לאחר האישור אולם לפני ביצוע החלוקה בפועל, להיות משוכנע, מסיבות סבירות, שהחברה תעמוד במבחן כושר הפירעון מיד לאחר ביצוע החלוקה; ו- (ב) לא נקט בצעדים סבירים למנוע את ביצוע החלוקה בפועל - יהא אחראי באופן אישי כלפי החברה לשלם לה את החלק מתוך החלוקה שלא יוחזר על ידי בעלי המניות.</p> <p>אם, בתביעה שמוגשת נגד דירקטור או בעל מניות על פי הפסקה לדעיל, בית המשפט באיי הבתולה הבריטיים משוכנע שהחברה יכולה הייתה, על ידי ביצוע חלוקה בסכום קטן יותר, לעמוד במבחן כושר הפירעון, אזי בית המשפט רשאי - (א) להתיר לבעלי המניות לשמור על סכום החלוקה; או - (ב) לפטור את הדירקטור מאחריות בנוגע לסכום השווה לחלוקה שניתן היה לבצע. יצוין כי תקנון החברה מותאם ליישום מלא של הוראות סעיפים 311-301 לחוק החברות.</p>	<p>סעיפים 301 עד 311 ; תקנות החברות (אישור חלוקה), התשס"א – 2001 ;</p>	<p>דיבידנד</p>
<p>סעיף סמכות השיפוט לבית המשפט בישראל הנכלל בתקנון, שלשונו היא:</p>	<p>כן, באמצעות הכללת סעיף סמכות השיפוט</p>	<p>הדין החל בעניין זה באיי הבתולה הבריטיים הינו דומה מכל הבחינות המהותיות להסדר, המצריך אישורים של מוסדות החברה ופניה לבית המשפט לאישור ההסדר המוצע.</p>	<p>סעיף 350 ;</p>	<p>פשרה או הסדר</p>

הפנייה לאותם סעיפים בתקנון	האם הסעיפים האמורים כלולים בתקנון? ⁶	הערות לעניין הדין החל באיי הבתולה	סעיפים ⁴ מחוק החברות/תקנות החברות ⁵ החלים על החברה	נושא
<p>"כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב, היא תהא רשאית להתקשר במסמכים, התחייבויות והסדרים עם אחרים (לרבות, בין היתר, עם נושיה), אשר יהיו כפופים לחוק הישראלי והדיון בהם יהא בבתי המשפט בישראל וסמכות השיפוט הייחודית לדון במחלוקות הנובעות מהסדרים, הסכמים והתחייבויות כאמור לעיל (אשר החוק הישראלי חל עליהן כאמור לעיל), תהא לבתי המשפט בישראל" (לעיל ולהלן: "סעיף סמכות השיפוט"). סעיף זה מהתקנון ביחד עם הוראות הדין המהותי הדומות במהותן להסדר מכוח סעיף 350 לחוק החברות וההוראות הרלבנטיות בחוק חדלות פירעון המפורטות לעיל – השילוב של הסעיפים הנ"ל ביחד עם הכללת ההתחייבויות התשקיפיות המפורטות בסעיפים 5.1.3, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.10 ו-5.1.11 לעיל הנכללות בשטרי הנאמנות, יקנו לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בנושאים אלה "ארגו כלים" מיטבי בנסיבות העניין.</p>	<p>(כהגדרת המונח בעמודה משמאל)</p> <p>באמצעות סעיף סמכות השיפוט.</p>	<p>בהיעדר סמכות שיפוט לבית המשפט מחוץ לאיי הבתולה הבריטיים – תתברר בבית המשפט המוסמך באיי הבתולה הבריטיים.</p> <p>--</p>	<p>תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב – 2002;</p> <p>הוראות חוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר (לרבות פרק ג' לחלק י' העוסק בהסדר חוב מהותי בחברת אגרות חוב)</p>	<p>פשרה או הסדר</p>
<p>ראה הערת שוליים 4 לסעיף 5.2 (אכיפת פסקי חוץ), למרות האמור לעיל, ראה סעיף 5.1.12 לעיל לעניין התחייבות תשקיפית בלתי חוזרת שלא לעלות טענות כנגד סמכות רשות ניירות ערך ו/או וועדת אכיפה מנהלית בישראל שתוכלל בשטרי הנאמנות.</p>	<p>לא</p>	<p>בתי המשפט באיי הבתולה הבריטיים לא יוכלו לאכוף פסק חוץ אשר ניתן על ידי בית משפט זר, אשר ניתן בקשר עם קנסות, עיצומים, מסים או מחויבויות פניסקליות או פירותיות אחרות, ובכלל זה לא יוכל לאכוף עיצומים כספיים שהוטלו על ידי רשות ניירות ערך בישראל או אמצעי אכיפה מינהליים שהוטלו על ידי ועדת האכיפה המינהלית בישראל בהתאם להוראות פרקים ח'3 ו-ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי העניין.</p>	<p>סעיפים 363א(א) ו-ב(2) עד (12), 363ב ו-363ג</p>	<p>הטלת עיצום כספי</p>

יצוין כי על אף העובדה שחלק ב' לתוספת הרביעית אינו כולל הוראות בקשר עם פירוק ודין קדימה ולפיכך אינו מחיל הוראות אלה מהדין הישראלי על החברה כחברה זרה, להלן תיאור קצר של הדין שחל באיי הבתולה הבריטיים בקשר עם פירוק ודין קדימה והתחייבויות החברה ונושאי המשרה בה לעניין חדלות פירעון:

נושא	הדין הישראלי (המתייחס לחברה כתאגיד מדווח)	סעיפי הדין הישראלי הרלבנטיים	הדין באיי הבתולה הבריטיים	האם חוק החברות חל על החברה?
עילה לפירוק החברה	עילות הפירוק כמפורט בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח 2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"), ראה פירוט בסעיף 5.2.4.1 להלן.	סעיפים 9, 10, 23 (א)(2) לחוק חדלות פירעון	ניתן ליזום בהליך פירוק חברה באמצעות צו בית משפט או באמצעות החלטת בעלי מניות החברה. יצוין כי כאשר חברה מחוקה במשך פרק זמן של 7 שנים ממאגר רשם החברות באיי הבתולה – היא תחשב כחברה שפורקה החל מתום התקופה האמורה.	לא.
סדר פירעון החובות וחובות בדין קדימה	סדר העדיפויות בהחזר חובות בפירוק יהיה כמפורט להלן (בכפוף למועדים והתקרות הקבועות בחוק): (1) חובות מובטחים בשעבוד ספציפי; (2) הוצאות הליכי חדלות פירעון; (3) חובות בדין קדימה (לפי הסדר - חוב שכר עבודה ופיצויי פיטורין; סכומי מס הכנסה בגין שכר עבודה ותשלומים עבור ביטוח לאומי שנוכו במקור וטרם שולמו; קרן חוב מס ערך מוסף לרשות המיסים; קרן חוב בגין חובות לרשויות שתשלומה נפרס על פי הסדר פריסה לפני מתן הצו) (4) חובות המובטחים בשעבוד צף; (5) חובות כלליים - חובות שאינם מובטחים, אינם בדין קדימה או חובות דחויים; (6) ריבית נוספת - כהגדרתה בחוק חדלות פירעון; (7) חובות דחויים (לפי הסדר - תשלומים עונשיים שהוטלו על החברה; חובות כלפי בעלי המניות בחברה וחובות לבעלי המניות שיש עילה להשעיית פירעונם לפי סעיף 6(ג) לחוק החברות או לפי כל דין אחר).	סעיפים 231-237 לחוק חדלות פירעון	בעת פירוק החברה, נכסיה ישמשו לפירעון חובותיה בסדר הבא: (א) תחילה לצורך פירעון הוצאות הפירוק; (ב) לתשלום חובות עדיפים כגון הוצאות שכר עובדים, תשלומי חובה, הפרשות פנסיוניות, מיסים אגרות, היטלים או מיסים ממשלתיים וכל תשלום או קנסות הנוגעים לנציבות השירותים הפיננסיים של איי הבתולה הבריטיים וכן תביעות עדיפות מדורגות באופן שווה (אשר אם נכסי החברה אינם מספיקים הם תשולמנה באופן יחסי); לאחר מכן (ג) לתשלום יתרת התביעות שאושרו על ידי המפרק לרבות תביעות של נושים לא מובטחים; לאחר מכן (ד) לתשלום בהתאם לדיני הפירוק באיי הבתולה הבריטיים; ולבסוף (ה) ככל שיוותרו נכסים בחברה לחלוקה בין בעלי המניות בחברה לפי זכויותיהם בחברה. בהמשך לאמור לעיל, הליך של פירוק לנכסי החברה ומינוי מפרק לנכסי החברה לא ישפיע על זכותו של נושה מובטח לתפוס בעלות, לממש או להפעיל כל סעד אחר בקשר עם הבטוחה שלו. בהתאם, נושה מובטח רשאי לאכוף את הבטוחה שלו במישרין ומבלי להזדקק למפרק, בעדיפות על פני סדר התשלומים המתואר לעיל. יחד עם זאת, ככל שנכסיה של חברה בפירוק הזמינים לתשלום תביעות נושים בלתי מובטחים אינם מספיקים לתשלום העלויות וההוצאות של הפירוק והנושים העדיפים, הרי שלעלויות, הוצאות ותביעות כאמור תינתן עדיפות על פני תביעות של בעלי שעבוד בגין נכסים הכפופים לשעבוד צף שנוצר על-ידי החברה ואשר תשולמנה בהתאם מתוך נכסים כאמור.	לא.

* בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון יחולו על החברה דיני איי הבתולה הבריטיים.

א. הדין הישראלי:

בהתאם לדין הישראלי, חדלות פירעון היא מצב כלכלי שבו התאגיד אינו יכול לשלם את חובותיו במועד, בין אם מועד פירעונם הגיע ובין אם לאו, או שהתחייבויות התאגיד, לרבות התחייבויות העתידיות והמותנות, עולות של שווי נכסיו (להלן: "הגדרת חדלות פירעון").

תאגיד רשאי להגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, אשר יכול שתסתיים בפירוקו של התאגיד, בהתקיים שני תנאים מצטברים - התאגיד עונה על הגדרת חדלות פירעון או שהצו יסייע למנוע את חדלות הפירעון, וסך חובותיו של התאגיד עולה על 25,000 ש"ח.

נושה רשאי להגיש בקשה לצו פתיחת הליכים רק כאשר התאגיד עונה על הגדרת חדלות הפירעון והוכחת חדלות הפירעון תעשה באמצעות חזקה מהחזקות המפורטות להלן: (1) דרישה לתשלום חוב העולה על 75,000 ש"ח לא נפרעה בתוך 30 ימים, ובלבד שאין מחלוקת בתום לב על החוב ואין לתאגיד זכות קיזוז או עילה אחרת שיש בה כדי להצדיק את אי התשלום. (2) מינוי כונס נכסים לכלל נכסי התאגיד או למרביתם (3) העדר מענה לאזהרה לפי חוק ההוצאה לפועל או לפי פקודת המיסים (גביה) בגין חוב העולה על 75,000 ש"ח (4) הנושה אוחז בפסק דין לתשלום סכום העולה על 75,000 ש"ח (בהליכי המתנהלים בבית הדין לעבודה נקבע סכום מינימום של 10,000 ₪).

ב. הדין באיי הבתולה הבריטיים:

ניתן ליזום הליך פירוק חברה באמצעות צו בית משפט או באמצעות החלטת בעלי מניות החברה. יצוין כי כאשר חברה מחוקה במשך פרק זמן של 7 שנים ממאגר רשם החברות באיי הבתולה – היא תחשב כחברה שפורקה החל מתום התקופה האמורה. מפרק מתמנה לצורך כינוס ומימוש נכסי החברה וחלוקת ההכנסות מההליכים האמורים לנושים.

סעיפי החוק מסדירים את הפירוק- בהתאם לחוק, ניתן לבצע פירוק של חברה במצב שבו החברה הינה בעלת כושר פירעון רק אם לחברה אין התחייבויות או אם החברה מסוגלת לפרוע את חובותיה בהגיע מועד פירעונם וכן שווי נכסיה עולה על התחייבויותיה. בכפוף לתזכיר ותקנון ההתאגדות של חברה, מפרק יכול להתמנות על ידי החלטת דירקטוריון או החלטת בעלי מניות אולם אם הדירקטוריון החל בפירוק על ידי החלטת דירקטוריון על בעלי המניות לאשר את תוכנית הפירוק על ידי החלטת בעלי מניות. The Insolvency Act, 2003 (להלן: "חוק חדלות פירעון") מסדיר פירוק של חברה חסרת יכולת פירעון. בהתאם לחוק חדלות פירעון, חברה היא חסרת יכולת פירעון אם: היא אינה יכולה לציית לדרישות של תביעה סטטוטורית אשר לא נדחתה על פי חוק חדלות פירעון, ההוצאה לפועל או תהליך אחר אשר הוצא בפסק דין, צו או הוראה של בית משפט של איי הבתולה לטובת נושה של החברה ותביעה כאמור מושבת ריקם, במלואה או בחלקה, ערך ההתחייבויות של החברה עולה על נכסיה או שהחברה אינה מסוגלת לשלם את חובותיה עם הגיע מועד פירעונם.

במקרה של פירוק חברה חסרת כושר פירעון, על המפרק להיות כונס הנכסים הרשמי אשר ממונה על ידי נציבות השירותים הפיננסיים בהתאם לחוק חדלות הפירעון (להלן: "כונס הנכסים הרשמי")א וכונס מורשה באיי הבתולה לפירוק חברות. יחיד שאינו תושב איי הבתולה יכול להתמנות כמפרק ביחד עם כונס מורשה באיי הבתולה לפירוק חברות או כונס הנכסים הרשמי.

פנייה לבית המשפט יכולה להתבצע על ידי אחד או יותר מהבאים: (א) החברה, (ב) נושה, (ג) בעל מניות, (ד) המפקח על הסדר נושים ביחס לחברה, הוועדה⁷ או התובע הכללי באיי הבתולה הבריטיים. בית המשפט יכול למנות מפרק אם:

(א) החברה היא חסרת כושר פירעון;

(ב) אם בית המשפט סבור כי זה אך הוגן וצודק שימונה מפרק; - או

(ג) בית המשפט סבור כי מינוי מפרק הינו לטובת הציבור;

פנייה לבית המשפט במסגרת ס"ק (א) לעיל על ידי בעל מניות תיעשה רק באישור בית המשפט ואישור כאמור לא יינתן אלא אם נחה דעתו של בית המשפט כי יש עילה לכאורה שהחברה חסרת כושר פירעון. פנייה לבית המשפט במסגרת ס"ק (ג) לעיל תיעשה רק על ידי הוועדה או התובע הכללי והוועדה תפנה לבית המשפט במסגרת ס"ק (ג) לעיל רק אם החברה נשוא הפנייה הינה, או הייתה, ישות מפוקחת או החברה המקיימת, או קיימה, עסק של שירותים פיננסיים ללא רישיון.

יצוין כי החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה לא יתנגדו לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של חברה שיונפקו לפי תסקיף זה אשר תוגש בבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש וכן לא יתנגדו אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה תכלולנה באופן מפורש גם התחייבות בלתי חוזרת שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל לרבות באיי הבתולה הבריטיים.

לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה, יודגש ויובהר כי הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבתי משפט ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר.

5.4.2.2. דין קדימה

א. הדין בישראל:

סדר העדיפויות בהחזר חובות בפירוק יהיה כמפורט להלן (בכפוף למועדים והתקרות הקבועות בחוק):

(1) **חובות מובטחים בשעבוד ספציפי** ;

(2) **הוצאות הליך חדלות פירעון** ;

(3) **חובות בדין קדימה** - ישולמו לפי סדר זה - חוב שכר עבודה ופיצויי פיטורין ; סכומי מס הכנסה בגין שכר עבודה ותשלומים עבור ביטוח לאומי שנוכו במקור וטרם שולמו ; קרן חוב מס ערך מוסף לרשות המיסים ; קרן חוב בגין חובות לרשויות שתשלומה נפרס על פי הסדר פריסה לפני מתן הצו.

(4) **חובות המובטחים בשעבוד צף** ;

(5) **חובות כלליים** - חובות שאינם מובטחים, אינם בדין קדימה או חובות דחויים ;

(6) **ריבית נוספת** – ריבית שנוספה לחובות העבר של התאגיד ממועד מתן הצו ועד פרעונם לרבות ריבית שנוספה לחובות מובטחים ולא ניתן לפרוע אותה מהנכסים המשועבדים או ריבית פיגורים שנוספה עד מועד מתן הצו. הריבית הנוספת תפרע בסדר זה - ריבית בשיעור לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ולאחר מכן יתרת סכום הריבית.

חובות דחויים - לפי סדר זה - תשלומים עונשיים שהוטלו על החברה ; חובות כלפי בעלי המניות בחברה וחובות לבעלי המניות שיש עילה להשעיית פירעונם לפי סעיף 6(ג) לחוק החברות או לפי כל דין אחר.

ב. **הדין באיי הבתולה הבריטיים :**

בעת פירוק החברה, נכסיה ישמשו לפירעון חובותיה בסדר הבא : (א) תחילה לצורך פירעון הוצאות הפירוק ; לאחר מכן (ב) לתשלום חובות עדיפים כגון הוצאות שכר עובדים, תשלומי חובה, הפרשות פנסיוניות, אגרות, היטלים או מסים ממשלתיים וכל תשלום או קנסות הנוגעים לנציבות השירותים הפיננסיים של איי הבתולה הבריטיים וכן תביעות עדיפות מדורגות באופן שווה (אשר אם נכסי החברה אינם מספיקים הם תשולמנה באופן יחסי) ; לאחר מכן (ג) לתשלום יתרת התביעות שאושרו על ידי המפרק, לרבות תביעות של נושים לא מובטחים ; לאחר מכן (ד) לתשלום בהתאם לדיני הפירוק באיי הבתולה הבריטיים ולבסוף ; (ה) ככל שיוותרו נכסים בחברה לחלוקה בין בעלי המניות בחברה לפי זכויותיהם בחברה.

בהמשך לאמור לעיל, הליך של פירוק לנכסי החברה ומינוי מפרק לנכסי החברה לא ישפיע על זכותו של נושה מובטח לתפוס בעלות, לממש או להפעיל כל סעד אחר בקשר עם הבטוחה שלו. בהתאם, נושה מובטח רשאי לאכוף את הבטוחה שלו במישרין ומבלי להזדקק למפרק, בעדיפות על פני סדר התשלומים המתואר לעיל. יחד עם זאת, ככל שנכסיה של חברה בפירוק הזמינים לתשלום תביעות נושים בלתי מובטחים אינם מספיקים לתשלום העלויות וההוצאות של הפירוק והנושים העדיפים, הרי שלעלויות, הוצאות ותביעות כאמור תינתן עדיפות על פני תביעות של בעלי שעבוד בגין נכסים הכפופים לשעבוד צף שנוצר על-ידי החברה ואשר תשולמנה בהתאם מתוך נכסים כאמור.

למען הסר ספק יובהר כי שעבודים בדרגה ראשונה של הנכסים המוחזקים על ידי תאגידי מוחזקים של החברה בארה"ב, לטובת מלווים בכירים בארה"ב ו/או לטובת מחזיקי אגרות החוב בישראל, לפי העניין, הינם ראשוניים בדרגה ומימושם ייעשה בהתאם לדיני ארה"ב לעניין מימוש נכסים המשמשים כבטוחה ובהתאם למסמכי השעבוד בארה"ב, לפי העניין, ולא יהיה נושה קודם להם בסדר הנשייה. רוצה לומר שכל נושה אחר של החברה, ככל שקיים, הינו מנותק, חיצוני ולא באותו מישור עם כל נושה, לרבות מחזיקי אגרות החוב, אשר לו שעבוד בדרגה ראשונה על נכס מנכסי התאגידי המוחזקים של החברה.

לפרטים בדבר אופן מימוש בטוחות בהתאם לחוקי המדינות בהן פועלת החברה, ראו בסעיף 1.7.1.7'ז' לפרק א' בדבר עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (מספר אסמכתא: 2022-01-041560), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

החלק השמיני לחוק חדלות הפירעון של איי הבתולה, קובע מספר הוראות אשר מפרק החברה עשוי להשתמש בהם בכדי לבטל עסקות שהפחיתו באופן בלתי הוגן את נכסי החברה הנתונים לנושים. ישנם ארבעה סוגי עסקאות הניתנות לביטול הנכללות בחוק חדלות פירעון⁸:

- I. **איסור העדפת נושים** – כל עסקה שנערכה במהלך התקופה שקדמה בסמוך להגשת צו כינוס על ידי החברה, מהלך פירוק ובמצב של אי יכולת פירעון. כלומר עסקה שמבוצעת במהלך פירוק חברה במצב של אי יכולת פירעון, שהינה לטובת נושה מסוים ומטיבה רק לו.
- II. **עסקאות המוערכות בחסר** – אם החברה נותנת במתנה, או אינה מקבלת בתמורה דבר, או שהתמורה שהחברה מקבלת אינה שוות-ערך (כספי או אחר) לתמורה שהיא סיפקה, הרי עסקה זו עלולה להיחשב עסקה המוערכת בחסר במקרה של פירוק חברה או במצב של אי יכולת פירעון, ובמקרה בו עסקה זו נעשתה בתקופה שקדמה להגשת צו כינוס.
- III. **שעבוד צף בר ביטול** – כל שיעבוד צף שהחל בתקופה שבסמוך להגשת צו כינוס על ידי החברה או במקרה של פירוק חברה במצב של אי יכולת פירעון הינו בר ביטול.
- IV. **עסקת אשראי סחטנית** – עסקה שהוסכם עליה במהלך התקופה שהינה בסמוך לפני להגשת צו כינוס בה החברה קיבלה אשראי ו- (א) תנאי העסקה כוללים תשלומים גבוהים באופן משמעותי (לרבות תשלומים על תנאי), או (ב) העסקה

⁸ התקופה "הרגישה" בקשר עם איסור העדפת נושים, עסקאות המוערכות בחסר ושעבודים צפים הניתנים לביטול, במקרה של עסקה בה מתקשרים עם אדם קשור או עסקה בה ניתנת עדיפות לאדם קשור, תהא התקופה שראשיתה שנתיים (2) טרם תחילת חדלות הפירעון וסיומה במועד מתן צו פשיטת רגל, ובמקרה של עסקה בה מתקשרים עם כל אדם אחר או עסקה בה עדיפות ניתנת לכל אדם אחר, התקופה "הרגישה" הינה תקופה שראשיתה שיש (6) חודשים טרם תחילת חדלות הפירעון וסיומה במועד מתן צו פשיטת רגל. במקרה של עסקאות אשראי סחטניות, התקופה "הרגישה" הינה תקופה שראשיתה חמש (5) שנים טרם תחילת חדלות הפירעון ומסתיימת במועד מתן צו פשיטת רגל

⁹ עסקה תחשב כעסקת חדלות פירעון באם במועד ההתקשרות בה החברה הייתה חברה חדלת פירעון או באם ההתקשרות בה מביאה לכך כי החברה תהא חדלת פירעון.

נוגדת באופן ברור לעקרונות סחר הוגן, הרי עסקה זו עלולה להיחשב עסקה בלתי חוקית והמפרק יוכל להגיש בקשה להגדירה כעסקת אשראי סחטנית. ככל שנכסי החברה אינם מספקים לתשלום התביעות במלואן, מתביעות בנות מעמד זהה מבחינת דין קדימה, ישולמו על בסיס פרו רטה.

פרק 6 - תמורת ההנפקה ויעודה

6.1 תמורת ההנפקה לחברה

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

6.2 יעוד תמורת ההנפקה

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

6.3 סכום מינימאלי

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

פרק 7 - תיאור עסקי התאגיד

7.1 כללי

בהתאם לתקנות 6ב ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א' (להלן: "תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, (מספר אסמכתא: 1560-01-04-2022) (להלן: "דוח תקופתי 2021"); בדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, (מספר אסמכתא: 068566-01-2022), אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח רבעון ראשון 2022"); וכן בדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, (מספר אסמכתא: 091032-01-2022), אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח רבעון שני 2022" ו-"מועד פרסום דוח רבעון שני 2022", בהתאמה).

נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה, תוך התמקדות בנדל"ן מניב מסחרי (Commercial Real Estate). תחום הפעילות כולל רכישה, השבחה, מכירה חלקית של חלקות (Parcels), ניהול ותפעול של נכסים מסחריים (להלן: "תחום הפעילות").

כמו כן, החברה מחזיקה במספר נכסי נדל"ן להשקעה לשימוש מגורים, ב-80% מהזכויות ברשת בתי קולנוע Goodrich Quality Theaters, בניירות ערך סחירים וכן בזכויות בהלוואות (Note) המובטח בנדל"ן מניב.

7.2 שינויים, חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה לאחר מועד חתימת דוח תקופתי 2021

7.2.1 רכישת נכסים

לפרטים אודות התקשרויות לרכישת נכסים ולרכישת הלוואות בכירות (Notes) המובטחות בשעבוד ראשון על נכסים שביצעה החברה במהלך שנת 2022 ועד לסמוך למועד פרסום דוח רבעון שני 2022, ראו סעיף 2.3 לדוח רבעון שני 2022.

ביום 29 באוגוסט 2022, השלימה החברה (באמצעות חברה מוחזקת (95%)) רכישה של נכס משרדים הממוקם ב-810 Third Avenue, מנהטן, ניו-יורק, בתמורה לסך של כ-72 מיליון דולר (חלק החברה כ-68.4 מיליון דולר). הרכישה מומנה בחלקה באמצעות הלוואה בסך של כ-53.250 מיליון דולר, לתקופה של 4 שנים (קרי עד ליום 29 באוגוסט 2026), הנושאת ריבית שנתית בשיעור של SOFR+2.10%.

7.2.2 השקעות נוספות

מראשית שנת 2022, כחלק מהרחבת אפיקי ההשקעה של החברה לרבות בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב, כמפורט בסעיף 1.17.1 לדוח תקופתי 2021, ביצעה החברה מספר השקעות

נפרדות בזכויות מיעוט בנכסי נדל"ן בארה"ב בתחום הנדל"ן למגורים ובתי אבות סיעודיים בהיקף כולל של כ-89.5 מיליון דולר נכון למועד הסמוך לפרסום דוח רבעון שני 2022. ההשקעות האמורות, שכל אחת מהן אינה בהיקף מהותי לחברה בוצעו באמצעות השקעות בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן. השקעות אלו עולות בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה לאיתור עסקאות הזדמנותיות וניצול הנזילות של החברה והיכולת שלה להגיב מהר לעסקאות פוטנציאליות. לפרטים ראו בביאור 5ה'2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 אשר צורפו בפרק ב' לדוח רבעון שני 2022.

7.2.3. הליכי מימוש של Notes

כאמור בסעיף 1.2.4.2 וסעיף 1.15.2 בפרק א' לדוח תקופתי 2021, במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה נוהגת לרכוש זכויות נדל"ן באמצעות רכישה של הלוואות בכירות המובטחות בשעבוד ראשון על הנכסים ולמעשה להיכנס בנעלי המלווים הבכירים בנכסים אלו.

לפרטים אודות מימוש של Notes במהלך שנת 2022 ועד לסמוך למועד פרסום דוח רבעון שני 2022, ראו סעיף 2.5 לדוח רבעון שני 2022.

7.2.4. ביום 9 בפברואר 2022 נפרעה במלואה ההלוואה הבכירה (Note) שרכשה חברה מוחזקת של החברה (95%) (להלן: "ה-Note" ו-"החברה המוחזקת", בהתאמה) בתמורה לתשלום של כ-40.4 מיליון דולר (הכולל פירעון קרן ה-Note וריבית הפרה), זאת בעקבות מכירת הנכס אשר שועבד בשעבוד ראשון לטובת הבטחת ה-Note (הממוקם במנהטן, ניו יורק, בכתובת 501 Lexington, NY). לפרטים נוספים אודות ה-Note ראו סעיף 1.2.4.2 לפרק א' בדוח התקופתי.

פירעון ה-Note כאמור יצר לחברה המוחזקת עודף תזרימי נקי בסך של כ-17.5 מיליון דולר (חלק החברה כ-16.6 מיליון דולר), לאחר פירעון ההלוואה שניטלה על ידי החברה המוחזקת למימון השקעתה¹ ב-Note והוצאות עסקה. הסכום האמור התקבל אצל החברה המוחזקת ביום 10 בפברואר 2022.

יוזכר כי החברה המוחזקת רכשה את ה-Note בחודש ספטמבר 2021 בתמורה לכ-33.55 מיליון דולר וכי ה-Note היה בדיפולט (קרי, ההלוואה לא תפקדה והייתה בהפרה), כבר מרכישתו על ידי החברה המוחזקת ולמעשה החברה המוחזקת נכנסה בנעלי המלווה מול הלווה ב-Note. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 13 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-017563) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ הלוואה שניטלה בחודש נובמבר 2021 בסך של כ-23 מיליון דולר. לפרטים אודות ההלוואה ראו סעיף 1.11.6 לפרק א' בדוח תקופתי 2021.

- 7.2.5. ניירות ערך סחירים של חברות נדל"ן וקרנות REIT זרות
 נכון ליום 30 ביוני 2022 ובסמוך למועד פרסום דוח רבעון שני 2022, שווי ניירות הערך הסחירים של החברה עמד על כ-119 מיליון דולר וכ-139 מיליון דולר, בהתאמה.
- 7.2.6. מכירת נכסים
 לפרטים אודות מכירת נכסים במהלך שנת 2022 ועד לסמוך למועד פרסום דוח רבעון שני 2022, ראו סעיף 2.7 לדוח רבעון שני 2022.
- 7.2.7. מכירת חלקות (Parcels)
 לפרטים אודות מכירת חלקות (Parcels) במהלך שנת 2022 ועד לסמוך למועד פרסום דוח רבעון שני 2022, ראו סעיף 2.8 לדוח רבעון שני 2022.
- 7.2.8. מימון
 במהלך שנת 2022 ועד לסמוך למועד התשקיף, התקשרה החברה (באמצעות חברות מוחזקות שלה)¹ עם תאגידים בנקאיים שונים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאים מקובלים, בהסכמי מימון לחלק מנכסי החברה² במסגרתם הועמדו הלוואות בסך מצטבר של כ-112 מיליון דולר (כולל הלוואה מיום 29 באוגוסט 2022 בסך של כ-53.250 מיליון דולר, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל).
- לפרטים אודות תרומה לחברה בסך של 2.2 מיליון דולר מבעל השליטה לטובת רכישת נכס המשרדים 341-345 7th Ave ובסך של כ-10.6 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת מספר נכסים נוספים, ראו סעיף 9.2 להלן.
- 7.2.9. חלוקת דיבידנד
 ביום 31 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-20,000 אלפי דולר. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2022.³
 ביום 21 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-13,000 אלפי דולר. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2022.⁴
- 7.2.10. עדכונים בקשר עם רשתות בתוך פורטפוליו השוכרים של החברה
 לפרטים שוכרים של החברה, לרבות אודות מצבן של רשת חנויות כלבו Sear's ורשת חנויות הכלבו JC Penny, המהוות שוכרי עוגן בחלק מנכסי החברה ואשר מהוות שיעור לא מהותי מסך הכנסות החברה נכון ליום 30 ביוני 2022, ראו סעיף 2.11 לדוח רבעון שני 2022.

1 לא כולל התקשרויות בהסכמי מימון בגין השקעות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני והשקעות המוצגות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.
 2 לרבות Notes.
 3 מסי' אסמכתא : 2022-01-041965, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.
 4 מסי' אסמכתא : 2022-01-063258, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2.11 השפעות מאקרו כלכליות ומשבר הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה

לפרטים אודות השפעות מאקרו כלכליות ומשבר הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 לדוח רבעון שני 2022.

7.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

7.3.1 פרטים על השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות

להלן יפורטו החזקות והשקעות בחברות בנות וחברות כלולות אשר הינן מהותיות לחברה נכון ליום 30 ביוני 2022 :

#	שם החברה	מדינת התאגדות	זכויות בהצבעה	זכויות לרווחים	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי דולר)
.1	Acadiana Mall LLC	ארצות הברית	55%	55%	69,600
.2	South Park Mall Realty LLC	ארצות הברית	70%	70%	55,512
.3	Sierra Vista Realty LLC	ארצות הברית	70%	70%	19,101
.4	NW Arkansas Mall Realty LLC	ארצות הברית	47.5%	47.5%	13,450
.5	7th City Realty LLC	ארצות הברית	85%	85%	24,634

7.3.2 המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה

להלן פירוט המחזיקים ב-25% מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה :

שם התאגיד	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שיעור בהון	שיעור בזכויות ההצבעה
Acadiana Mall LLC	Acadiana CH LLC Acadiana Nassim LLC	40.00%	40.00%
Bangor Mall Realty LLC	Bangor CH LLC Bangor Nassim LLC_	25.00%	25.00%
Beaver Valley Mall LLC	Beaver Valley CH LLC Beaver Valley Nassim LLC _	25.00%	25.00%
Cache Valley Realty LLC	Cache CH LLC Cache Nassim LLC__	40.00%	40.00%
Chambersburg Mall Realty LLC	Chambersburg CH LLC Chambersburg Nassim LLC__	45.00%	45.00%
Chapel Hills Realty LLC	Chapel Hills CH LLC Chapel Hills Nassim LLC	25.00%	25.00%
Citadel Mall Realty LLC	Citadel CH LLC Citadel Nassim LLC	47.50%	47.50%
College Square Realty LLC	College Square Realty LLC	47.50%	47.50%
Eastdale Mall Realty LLC	Eastdale CH LLC Eastdale Nassim LLC	40.00%	40.00%
Enfield Square Realty LLC	Enfield CH LLC Enfield Nassim LLC	40.00%	40.00%
Florence Mall Realty LLC	Florence CH LLC Florence Nassim LLC	40.00%	40.00%
Ford City Realty LLC	Ford City CH LLC Ford City Nassim LLC	40.00%	40.00%
Fort Smith Mall Realty LLC	Fort Smith CH LLC Fort Smith Nassim LLC	25.00%	25.00%
Genesee Mall Realty LLC	Genesee CH LLC Genesee Nassim LLC	25.00%	25.00%
Gulf View Realty LLC	Gulf View CH LLC Gulf View Nassim LLC	25.00%	25.00%
Hamilton Mall Realty LLC	Hamilton Mall CH LLC Hamilton Nassim LLC	40.00%	40.00%
Heritage Realty LLC	Heritage CH LLC Heritage Nassim LLC	40.00%	40.00%

שיעור בזכויות ההצבעה	שיעור בהון	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שם התאגיד
40.00%	40.00%	Hickory Point CH LLC Hickory Point Nassim LLC	Hickory Point Realty LLC
25.00%	25.00%	2929 CH LLC 2929 Nassim LLC	Islandia Expressway Realty LLC
25.00%	25.00%	Jackson Crossing CH LLC Jackson Crossing Nassim LLC	Jackson Crossing Realty LLC
25.00%	25.00%	Logan Valley CH LLC Logan Valley Nassim LLC	Logan Valley Realty LLC
40.00%	40.00%	Marley Station CH LLC Marley Station Nassim LLC	Marley Station Realty LLC
47.50%	47.50%	Northfield CH LLC Northfield Nassim LLC	Northfield Square Mall Realty LLC
47.50%	47.50%	NW Arkansas CH LLC NW Arkansas Nassim LLC	NW Arkansas Mall Realty LLC
45.00%	45.00%	Regency CH LLC Regency Nassim LLC	Regency Mall Realty LLC
25.00%	25.00%	River Oaks CH LLC River Oaks Nassim LLC	River Oaks Realty LLC
25.00%	25.00%	Sierra Vista CH LLC Sierra Vista Nassim LLC	Sierra Vista Realty LLC
40.00%	40.00%	Gallery at Dekalb CH LLC Gallery at Dekalb Nassim LLC	South DeKalb Realty LLC
25.00%	25.00%	South Park CH LLC South Park Nassim LLC	South Park Mall Realty LLC
40.00%	40.00%	Sunrise CH LLC Sunrise Nassim LLC	Sunrise Mall Realty LLC
47.50%	47.50%	Uniontown CH LLC Uniontown Nassim LLC	Uniontown Mall Realty LLC
47.50%	47.50%	Voorhees CH LLC Voorhees Nassim LLC	Voorhees Center Realty LLC
25.00%	25.00%	Crossroads CH LLC Crossroads Nassim LLC	Waterloo Center LLC (Crossroads Realty)
40.00%	40.00%	Wenatchee CH LLC Wenatchee Nassim LLC	Wenatchee Realty LLC
40.00%	40.00%	West Valley CH LLC West Valley Nassim LLC	West Valley Realty LLC
25.00%	25.00%	Westgate CH LLC	Westgate Mall Realty LLC

שיעור בזכויות ההצבעה	שיעור בהון	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שם התאגיד
		Westgate Nassim LLC	
47.50%	47.50%	Westland CH LLC Westland Nassim LLC	Westland Realty LLC
25.00%	25.00%	Wiregrass CH LLC Wiregrass Nassim LLC	Wiregrass Realty LLC
25.00%	25.00%	WV Crossroads CH LLC WV Crossroads Nassim LLC	WV Crossroads Realty LLC

7.3.3. הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי דולר)

לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2021 ראו בתקנה 13 לחלק ד' לדוח תקופתי לדוח תקופתי 2021 (דוח פרטים נוספים), כהגדרתו לעיל, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2020 ראו תקנה 13 לחלק ד' לדוח תקופתי 2020 (דוח פרטים נוספים), אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 באפריל 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-053505), הנכללת בדוח זה בדרך של הפניה.
להלן יפורטו הכנסות של חברות בנות או חברות קשורות לחברה, אשר הינן מהותיות לחברה, והכנסות החברה מהן נכון ליום 30 ביוני 2022 :

					שם החברה
דמי ניהול	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	
(באלפי דולר)					
279	4,723	(776)	2,741	2,741	Acadiana Mall LLC
266	33,710	(438)	2,703	2,703	South Park Mall Realty LLC
212	4,292	(1,111)	1,023	1,023	Sierra Vista Realty LLC
159	1,816	(610)	694	694	NW Arkansas Mall Realty LLC
--	--	(2,530)	1,374	1,374	7th City Realty LLC
44,541	(5,465)	8,535	8,535		סה"כ

7.4 הסברי הדירקטוריון לתשקיף

בהתאם לתקנות 66 ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, להסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי 2021.

הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2022 מובאים על דרך ההפניה לדוח רבעון שני לשנת 2022.

פרק 8 - ניהול החברה

8.1 דירקטוריון החברה

נכון למועד פרסום התשקיף, בדירקטוריון החברה מכהנים ה"ה יגאל נמדר (יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה), בארבי קאשי (דירקטור), קרוליין נמדר (דירקטור), יוסף עדולמי (דח"צ), רלי טרייסטמן (דח"צ) ודן אבנון (דב"ת). לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 בפרק ד' בדבר פרטים נוספים על התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-041560) ואשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן בפרק זה בלבד: "דוח פרטים נוספים").

8.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים אודות מר יגאל נמדר, מנכ"ל החברה, המכהן גם כיו"ר הדירקטוריון, ראו סעיף 8.1 לעיל. לפרטים אודות מר אדם עזיז סמנכ"ל הכספים ומר דורון כהן, מבקר הפנים של החברה, ראה תקנה 26 א לדוח פרטים נוספים, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

מורשי חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, יגאל נמדר, בעל השליטה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, הינו מורשה חתימה עצמאי בחברה.

הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה מוצעות לציבור בישראל על פי תשקיף זה, ותירשמה למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, יחולו על החברה הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), וכפועל יוצא חלות הוראות שונות של חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ובכלל זה (מבלי לגרוע מכלליות האמור) הוראות לגבי חובת מינוי דירקטורים חיצוניים¹ מינוי ועדת ביקורת² וכן מינוי ועדת תגמול³, כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים⁴.

להלן תיאור חלק מההוראות החלות על דירקטוריון החברה בהתאם להוראות הדין באיי הבתולה הבריטיים, תזכיר ההתאגדות של החברה ותקנון החברה. מובהר כי תזכיר ההתאגדות ותקנון החברה כפופים להוראות דין איי הבתולה הבריטיים.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון יחולו על החברה דיני איי הבתולה הבריטיים והליכי מימוש הנכסים יתבצעו בהתאם לדיני ארה"ב.

על אף האמור לעיל, יודגש כי שטרי הנאמנות ונספחיהם לרבות אגרות החוב שבמחזור ואלה שתונפקנה בעתיד, ככל שתונפקנה (להלן: "שטרי הנאמנות"), כפופים להוראות הדין הישראלי⁵. בכל עניין שלא נזכר בשטרי הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטרי הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בית המשפט היחיד שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטרי הנאמנות על נספחיהם יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, ראו סעיף 5.1 לעיל.

ההתייחסות בפרק זה לדין איי הבתולה הבריטיים הינה בהתאם לחוות הדעת של משרד עורכי דין המוסמך באיי הבתולה הבריטיים, הכלול בפרק 11 להלן, במקור ובתרגום לעברית, אשר הסכים להכללת חוות דעתו ותרגומה בתשקיף.

לעניין זה יצוין כי הואיל ועל פי דיני איי הבתולה כהונתו של דירקטור מסתיימת קודם לתום התקופה שנקצבה לכהונה זו רק מכוח מותו (חו"ח), התפטרותו, החלטה של דירקטוריון החברה, אסיפת בעלי המניות או בית המשפט, אזי בעל השליטה ויתר הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה מתחייבים באופן בלתי חוזר כי: (1) במקרה שבו מי מהדירקטורים החיצוניים הודיע לחברה כי חדל להתקיים בו תנאי הדרוש לפי חוק החברות לכהונתו כדירקטור חיצוני, אזי יפעלו בהתאם

1 סעיפים 239 עד 249א לחוק החברות.

2 סעיפים 114 עד 117 לחוק החברות.

3 סעיפים 118א ו-118 ב לחוק החברות.

4 תקנון החברה כולל (כמפורט בתקנון החברה ובפרקים 4 ו-5 לתשקיף זה) סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך. תקנון החברה מנוסח ומאושר על ידי עורך דין באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "עורך דין ה-BVI"). בתקנון החברה אין הוראה הסותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים. מכוח סעיף סמכות השיפוט בישראל (כהגדרת המונח בפרק 5) - הכללת ההתחייבות התשקיפית לעניין תביעה נגזרת כמפורט בסעיף 5.1.8 לעיל-אינה סותרת דין קוגנטי באיי הבתולה הבריטיים.

5 לעניין זה ראו סעיפים 34 ו-35 לשטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המצ"ב כנספח 1 לפרק 2 לעיל.

להוראות תקנון החברה לכינוס אסיפת בעלי מניות או ישיבת דירקטוריון (לפי העניין) דחופה, אשר על סדר יומה יהא קבלת החלטה לפטר את הדירקטור החיצוני האמור לאלתר (להלן בס"ק זה בלבד: "ההחלטה") וכי הם יצביעו בעד החלטה כאמור; ו-2) במקרה שבו מי מהדירקטורים המכהנים הודיע לחברה כי הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א)1 לחוק החברות או 226(א)1 לחוק החברות, או שוועדת האכיפה המנהלית החליטה להטיל על אותו דירקטור אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה פרטית שהיא חברת אג"ח, אזי יפעלו בהתאם להוראות תקנון החברה לכינוס אסיפת בעלי מניות או ישיבת דירקטוריון (לפי העניין) דחופה, אשר על סדר יומה יהא קבלת החלטה לפטר את הדירקטור האמור לאלתר (להלן בס"ק זה בלבד: "ההחלטה") וכי הם יצביעו בעד החלטה כאמור.

בעל השליטה התחייב באופן בלתי חוזר כי במהלך כל חיי אגרות החוב של החברה, יכהנו בחברה לפחות שלושה דירקטורים (ובכלל זה הדירקטורים החיצוניים) שהינם תושבי ישראל.

התיאור להלן מהווה תיאור עיקרי התקנות שבתזכיר ההתאגדות ובתקנון החברה ואינו ממצה. ניתן יהא לעיין בתזכיר ההתאגדות ותקנון החברה ובכל תיקון לתזכיר ולתקנון, ככל שיהיה, באופן אלקטרוני, באתר "מגנא" של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.gov.il.

8.3.1 [נמחק]

8.3.1 מינוי דירקטורים, סיום כהונתם ודירקטורים חליפיים

8.3.2.1 הדירקטורים הראשונים של החברה ימונו על ידי הסוכן הרשום הראשון⁶ תוך 180 ימים מהתאגדות החברה, ולאחר מכן ייבחרו הדירקטורים באמצעות החלטה של בעלי המניות או החלטה של הדירקטוריון לתקופה שתיקבע על ידי בעלי המניות או הדירקטוריון, לפי העניין. החל ממועד הפיכת החברה לחברת אג"ח, מספר הדירקטורים לא יפחת מארבעה (4) ולא יעלה על שנים עשר (12). לא יאוחר מתום שלושה חודשים ממועד הפיכת החברה לחברת אג"ח, בכל זמן יהיו בחברה לפחות שני (2) דירקטורים חיצוניים.

8.3.2.2 בכפוף לסעיף 8.3.2.1 לעיל, לא ימונה אדם כדירקטור בחברה אלא אם גילה את הפרטים הבאים לדירקטוריון החברה, אם המינוי אמור להתבצע על פי החלטת דירקטוריון או לבעלי המניות של החברה אם המינוי יתבצע על פי החלטת בעלי מניות, וזאת בדרך של הצהרה בכתב (להלן: "הצהרה"):

(א) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 8.3.2.3(א) להלן וטרם חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי סעיף 8.3.2.3(א) להלן;

(ב) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 8.3.2.3(ב) להלן וטרם חלפה התקופה שקבע בית המשפט על פי אותו סעיף 8.3.2.3(ב) להלן;

⁶ על פי חוקי איי הבתולה הבריטיים, כל חברה רשומה באיי הבתולה הבריטיים חייבת בסוכן רישום הנוכח באיי הבתולה הבריטיים. אדם לא יהיה ולא יסכים להיות סוכן רשום של חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים אלא אם האדם כאמור מחזיק ברישיון על פי חוק ניהול חברה משנת 1990 או חוק הבנקים וחברות נאמנות משנת 1990 של איי הבתולה הבריטיים המסמך אותו לספק שירותי סוכן רשום.

(ג) אם וועדת האכיפה המינהלית הטילה אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בכל חברה ציבורית או בכל חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, וטרם חלפה התקופה שקבעה וועדת האכיפה המינהלית על פי סעיף 8.3.2.3 (ג) להלן.
ההצהרה תישמר במשרדה הרשום של החברה.

8.3.2.3 (א) אדם שהורשע בפסק דין באחת מהעבירות הבאות לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה אלא אם עברו חמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשע:

(i) בעבירות של: (1) שוחד, (2) גניבה מנכסי החברה על ידי מנהל החברה, (3) השגת דבר מה במרמה, (4) זיוף, (5) שימוש במסמך מזויף, (6) שידול באמצעות מרמה, (7) רישום מזויף במסמכי חברה כלשהי, (8) עבירות של מנהלים או עובדים בחברה, (9) אי מסירת מידע ופרסום מטעה על ידי נושא משרה בחברה, (10) מרמה והפרת אמונים בחברה, (11) הסתרה במרמה, (12) סחיטה תוך שימוש בכוח, (13) סחיטה באיומים, (14) שימוש במידע על ידי איש פנים, (15) שימוש במידע פנים שמקורו באיש פנים, (16) הצעה ומכירת ניירות ערך לציבור בישראל שלא בהתאם לתשקיף או טיוטת תשקיף, (17) גרימה להכללת פרט מטעה בטיוטת תשקיף או בתשקיף, (18) גרימה להכללת פרט מטעה במידע המוצג באסיפת עובדים; (19) הוצאת חוות דעת, דוח או אישור הנכללים או שיש אליהם התייחסות לאחר מכן בתשקיף, דוח, הודעה או מפרט הצעת רכש, מתוך ידיעה שחוות הדעת, הדוח או האישור הכילו פרט מטעה, (20) גרימה להכללת פרט מטעה בדוח, הודעה, מסמך רישום או מפרט הצעת רכש המוגשים לרשות ניירות ערך או לבורסה לניירות ערך בתל אביב, (21) לרבות פרט מטעה באחד מדוחותיה, פרסומיה או מידע אחר המפורסם על-ידה (22) הונאה בקשר לניירות ערך; או

(ii) הרשעה על ידי בית משפט בכל מקום בעולם בעבירות של שוחד, מרמה, עבירות על ידי מנהלי תאגיד או עבירות הכרוכות בניצול מידע פנים.

(ב) אדם שהורשע בפסק דין בעבירה שאינה מנויה בסעיף 8.3.2.3 (א) לעיל לא ימונה כדירקטור בחברה, אם בית המשפט קבע שמכוח מהות, חומרת או נסיבות העבירה, האדם אינו רשאי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב למשך התקופה שקבע בית המשפט אשר לא תעלה על חמש שנים מיום מתן פסק הדין.

(ג) הטילה וועדת האכיפה המינהלית על אדם אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, לא ימונה אותו אדם כדירקטור בחברה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי אותה החלטה.

(ד) לא ימונה לדירקטור קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר, וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.

(ה) מועמד לכהונת דירקטור שמתקיים בו האמור בסעיף קטן (ד) יגלה זאת לממנה.

8.3.2.4 כל דירקטור יכהן במשרתו למשך תקופה (ככל שנקבעה) שתיקבע במסגרת החלטת המינוי, או עד המוקדם מבין מותו, התפטרותו או פיטוריו, למעט דירקטורים חיצוניים שתקופת כהונתם הינה בהתאם לאמור בסעיף 8.3.3.9 להלן ודירקטורים בלתי תלויים אשר לא יכהנו כדירקטורים בחברה לתקופה העולה על 9 שנים, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה. לא נקבעה תקופת כהונה עם מינוי הדירקטור, יכהן הדירקטור לתקופה בלתי מוגבלת עד המוקדם מבין מותו, התפטרותו או פיטוריו.

8.3.2.5 לא יתמנה אדם כדירקטור של החברה אלא אם הסכים בכתב לשמש כדירקטור.

8.3.2.6 ניתן להעביר דירקטור מתפקידו -

(א) עם או ללא סיבה, באמצעות החלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות אשר כונסה, בין היתר, לצורך העברת הדירקטור מתפקידו או באמצעות החלטה בכתב שהתקבלה על ידי 75% לפחות מבעלי המניות של החברה הזכאים להצביע; או

(ב) עם סיבה, באמצעות החלטה שתתקבל בישיבת דירקטוריון אשר כונסה, בין היתר, לצורך העברת הדירקטור מתפקידו.

8.3.2.7 נודע לחברה כי דירקטור מונה בניגוד להוראות סעיפים 8.3.2.2-8.3.2.3 לעיל, או כי דירקטור הפר את הוראות סעיפים 8.3.2.3 לעיל או 8.3.2.8 להלן, יחליט הדירקטוריון או יחליטו בעלי המניות על סיום הכהונה של אותו דירקטור באופן המתואר בסעיף 8.3.2.6 לעיל, אם מצאו כי נתקיימו התנאים האמורים, וממועד ההחלטה תפקע הכהונה. דרישות נוספות לפיטורי דירקטור חיצוני מפורטות בסעיפים 8.3.3.10-8.3.3.14 להלן.

8.3.2.8 אם, לאחר מינויו כדירקטור בחברה, הורשע דירקטור בעבירה המפורטת בסעיפים 8.3.2.3(א) או 8.3.2.3(ב) לעיל, יודיע על כך לחברה מוקדם ככל האפשר וכהונתו תסתיים בהחלטת דירקטוריון או בהחלטת בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 8.3.2.6 לעיל, ולא יהיה ניתן לשוב ולמנותו כדירקטור אלא אם כן חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור, כמפורט בסעיף 8.3.2.3 לעיל.

8.3.2.9 אם, לאחר מינויו כדירקטור בחברה, החליטה וועדת האכיפה המינהלית להטיל אמצעי אכיפה על אדם האוסר עליו להתמנות כדירקטור בכל חברה ציבורית, בכל חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב או בחברה שבה מונה האדם כאמור בסעיף 8.3.2.3(ג) לעיל, יודיע על כך אותו דירקטור לחברה מוקדם ככל האפשר וכהונתו תסתיים בהחלטת דירקטוריון או בהחלטת בעלי המניות של החברה בהתאם לסעיף 8.3.2.6 לעיל, ולא יהיה ניתן לשוב ולמנותו כדירקטור בחברה שעליה חל האיסור האמור, אלא אם חלפה תקופת האיסור שקבעה וועדת האכיפה המינהלית.

8.3.2.10 דירקטור רשאי להתפטר מתפקידו באמצעות מתן הודעה בכתב על התפטרותו לדירקטוריון, ליו"ר הדירקטוריון או לחברה וההתפטרות תיכנס לתוקפה ממועד קבלת ההודעה על ידי החברה או ממועד מאוחר יותר כפי שיצוין בהודעה. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו. נתקבלה הודעה על התפטרות דירקטור, יובאו בפני הדירקטוריון ויירשמו בפרוטוקול של הישיבה

הראשונה שתכונס לאחר ההתפטרות, ההתפטרות והסיבות שניתנו לה. בנוסף לדרישות המפורטות בסעיפים 8.3.2.3, 8.3.2.7, 8.3.2.8 ו-8.3.2.9 לעיל, דירקטור יתפטר מתפקידו באופן מיידי אם הוא פסול או הופך להיות פסול מלכהן כדירקטור על פי דיני איי הבתולה הבריטיים.

8.3.2.10 א. דירקטור שחדל להתקיים לגביו תנאי הדרוש לפי התקנון לכהונתו כדירקטור או שמתקיימת לגביו עילה לפקיעת כהונתו כדירקטור יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

8.3.2.11 הדירקטוריון רשאי, בכל זמן, למנות כל אדם כדירקטור לשם מילוי משרה פנויה או בנוסף לדירקטורים הקיימים. כאשר הדירקטוריון ממנה אדם כדירקטור לשם מילוי משרה פנויה, התקופה לא תהיה ארוכה יותר מאשר התקופה שנותרה לאדם שחדל להיות דירקטור להחזיק במשרה.

8.3.2.12 משרת דירקטור מתפנית, אם דירקטור נפטר או מפסיק להחזיק במשרתו מכל סיבה אחרת טרם פקיעת תקופת כהונתו בתפקיד.

8.3.2.13 דירקטור רשאי, באמצעות מסמך בכתב, למנות חליף שלא חייב להיות דירקטור והחליף יהיה זכאי להשתתף בישיבות בהעדרו של הדירקטור שמינה אותו ולהצביע או להסכים במקומו של הדירקטור עד שהמינוי יפקע או יסתיים.

8.3.2.14 בלי לפגוע בהוראות כל דין, תפקע כהונתו של דירקטור לפני תום התקופה שלה התמנה באחת מאלה: (1) הוא התפטר או פוטר כאמור בסעיפים 8.3.2.6, 8.3.2.8 ו-8.3.2.10; (2) במועד מתן הודעה על הרשעה כאמור בסעיף 8.3.2.8; (3) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 8.3.2.9; (4) הוא הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק; (5) במועד מתן הודעה לפי סעיף 8.3.2.10 א או 8.3.3.11.

8.3.2.15 דירקטור שהפר את חובת הגילוי לפי סעיפים 8.3.2.2, 8.3.2.10 א, 8.3.2.3 (ה) 8.3.2.8, 8.3.2.9 או 8.3.3.11, יראו אותו כמי שהפר את חובת האמונים לחברה.

8.3.3 דירקטורים חיצוניים

8.3.3.1 אם, במועד המינוי של דירקטור חיצוני, כל חברי הדירקטוריון בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם הם בני מין אחד, יהיה הדירקטור החיצוני הממונה בן המין השני.

8.3.3.2 הדירקטור החיצוני הראשון ימונה לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברת אגרות חוב.

8.3.3.3 דירקטור חיצוני ימונה על פי החלטה של בעלי המניות או על פי החלטה של הדירקטוריון רק לאחר המועד שבו המועמד כאמור המציא הצהרה בכתב בהתאם להוראות סעיף 8.3.2.2 לעיל לפיה

המועמד כאמור מצהיר כי כל התנאים הנקובים בסעיפים 8.3.3.4, 8.3.3.5 ו-8.3.3.6 להלן התקיימו וועדת הביקורת אישרה שהתקיימו כל התנאים הנקובים בסעיפים 8.3.3.4, 8.3.3.5 ו-8.3.3.6 להלן.

8.3.3.4 רק יחיד שהוא תושב ישראל וכשיר להתמנות כדירקטור (בהתאם לסעיפים 8.3.2.2 ו-8.3.2.3 לעיל) ימונה כדירקטור חיצוני ויחיד זה יהיה בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפחות אחד מהדירקטורים החיצוניים יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

8.3.3.5 האנשים הבאים לא ימונו כדירקטורים חיצוניים בחברה :

- (א) לא ימונה לדירקטור חיצוני יחיד שיש לו, לקרובו, לשותפו, למעבידו, למי שהוא כפוף במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהוא בעלי השליטה בו, זיקה לחברה או לבעלי השליטה בחברה או לקרובו, במועד המינוי, או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, או זיקה לתאגיד אחר, ולגבי חברה שאין בה בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה – כל זיקה למי שהוא, במועד המינוי, יושב ראש דירקטוריון החברה, המנהל הכללי, הנשיא, בעל מניות מהותי או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים ;
- ”זיקה” – קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור.
- ”תאגיד אחר” – תאגיד שבעלי השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעלי השליטה בה.
- (ב) לא ימונה כדירקטור חיצוני יחיד אם תפקידו או עיסוקיו האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כדירקטור בחברה, או אם יש בהם לפגוע ביכולתו לפעול כדירקטור ;
- (ג) לא ימונה דירקטור בחברה פלונית כדירקטור חיצוני בחברה אחרת אם אותה שעה מכהן דירקטור בחברה האחרת כדירקטור חיצוני בחברה הפלונית ;
- (ד) לא ימונה יחיד כדירקטור חיצוני אם הוא עובד של רשות ניירות הערך או של הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

8.3.3.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8.3.3.5 לעיל, לא יתמנה יחיד כדירקטור חיצוני שיש לו, לקרובו, לשותפו, למעבידו, למי שהוא כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהוא בעלי השליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים למי שאסורה זיקה אליו לפי הוראות סעיף 8.3.3.5 לעיל, גם אם הקשרים כאמור אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים, וכן יחיד שקיבל תמורה בניגוד להוראות סעיף 8.3.3.8 להלן. קוימו קשרים או התקבלה תמורה כאמור בעת כהונת הדירקטור החיצוני, יראו בכך, לעניין סעיפים 8.3.3.11 – 8.3.3.14 להלן הפרת תנאי מן התנאים הדרושים למינויו או לכהונתו כדירקטור חיצוני.

8.3.3.7 בכל וועדה הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון (ככל שדיני איי הבתולה הבריטיים או תקנון זה מתירים), יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד.

8.3.3.8 דירקטור חיצוני זכאי לגמול ולהחזר הוצאות. דירקטור חיצוני לא יקבל, נוסף על הגמול שלו הוא זכאי ולהחזר ההוצאות, כל תמורה אחרת, במישרין או בעקיפין, בשל כהונתו כדירקטור בחברה. לעניין סעיף זה, תמורה לא תכלול הענקת פטור, התחייבות לשיפוי, שיפוי או ביטוח.

8.3.3.9 תקופת כהונתו של דירקטור חיצוני תהיה שלוש שנים, ורשאית החברה, על אף הוראות סעיף 8.3.3.5 לעיל, למנותו לשתי תקופות נוספות, של שלוש שנים כל אחת.

8.3.3.10 דירקטור חיצוני לא יפוטר וכהונתו לא תפקע אלא בהתאם להוראות סעיפים 8.3.3.11-8.3.3.14 להלן. בנוסף, בית המשפט רשאי, לבקשת החברה, דירקטור, בעל מניות או נושה, להורות על סיום כהונתו של דירקטור חיצוני אם מצא כי התקיים אחד מאלה: (1) נבצר מהדירקטור החיצוני למלא את תפקידו דרך קבע; (2) במשך כהונתו הוא נמצא אשם בבית משפט מחוץ לישראל בעבירה כמפורט בסעיף 8.3.2.3(א)(ii) לעיל; "בית המשפט" – בית המשפט העליון באיי הבתולה הבריטיים.

8.3.3.11 דירקטור חיצוני שחדלו להתקיים בו התנאים הדרושים בסעיפים 8.3.3.3-8.3.3.6 לעיל לכהונה כדירקטור חיצוני יודיע על כך לחברה מיד וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

8.3.3.12 נודע לדירקטוריון כי קיים חשש שדירקטור חיצוני חדל לקיים תנאי מהתנאים הדרושים על פי סעיפים 8.3.3.3-8.3.3.6 לעיל למינויו כדירקטור חיצוני, או כי קיים חשש כי הדירקטור הפר את חובת האמונים לחברה, ידון בכך הדירקטוריון או בעלי המניות בישיבה שתכונס לראשונה לאחר שנודע להם על כך.

8.3.3.13 נודע לדירקטוריון או לבעלי המניות, לאחר שנתנו לדירקטור החיצוני הזדמנות סבירה להציג את עמדתו, שהדירקטור החיצוני חדל לקיים תנאי מהתנאים הדרושים על פי סעיפים 8.3.3.3-8.3.3.6 לעיל למינויו, או כי הוא הפר את חובת האמונים, יזמן הדירקטוריון או יזמנו בעלי המניות אסיפה לשם סיום כהונתו של הדירקטור החיצוני בהתאם לסעיף 8.3.2.6 לעיל.

8.3.3.14 בית המשפט רשאי, לבקשת דירקטור או בעל מניות, להורות על סיום כהונתו של דירקטור חיצוני אם מצא שהדירקטור החיצוני חדל לקיים תנאי מן התנאים הדרושים על פי סעיפים 8.3.3.3-8.3.3.6 לעיל למינויו כדירקטור חיצוני, או כי הפר את חובת האמונים לחברה. "בית המשפט" – בית המשפט העליון באיי הבתולה הבריטיים.

8.3.3.15 נתפנתה משרתו של דירקטור חיצוני ולא מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים אחרים, ימלא הדירקטוריון את המשרה הפנויה על פי החלטתו.

8.3.4 סמכויות הדירקטוריון

בכפוף להוראות התקנון, עסקי וענייני החברה ינוהלו על פי או תחת פיקוח הדירקטוריון של החברה. חברי הדירקטוריון יהיו בעלי כל הסמכויות הדרושות לניהול, הכוונה ופיקוח על עסקי וענייני

החברה. הדירקטוריון רשאי לשלם את כל ההוצאות שנגרמו לפני ובקשר עם התאגדות החברה ורשאי לממש את כל סמכויות החברה שלא הוקנו על פי דיני איי הבתולה הבריטיים, התזכיר או התקנון לבעלי המניות בחברה.

8.3.5 ישיבות הדירקטוריון

הדירקטוריון או כל וועדה שלו רשאים להיפגש במועדים ובאופן ובמקומות באיי הבתולה הבריטיים או מחוצה להם, כפי שהדירקטוריון יקבע כנחוץ או מומלץ. דירקטור ייחשב כנוכח בישיבה אם הינו משתתף טלפונית או באמצעי אלקטרוני אחר וכל הדירקטורים המשתתפים בישיבה מסוגלים לשמוע זה את זה. פעולה שהדירקטוריון או וועדת הדירקטוריון רשאים לבצע בישיבה ניתן לבצע גם בדרך של החלטה מוסכמת בכתב של כל הדירקטורים או של כל חברי הוועדה, על פי העניין, ללא צורך בהודעה כלשהי. ההסכמה יכול שתהיה בצורת עותקים כאשר כל עותק חתום על ידי דירקטור אחד או יותר. נעשתה ההסכמה בעותק אחד או יותר והעותקים נושאים תאריכים שונים, כי אז תיכנס ההחלטה לתוקפה במועד שבו הסכים להחלטה הדירקטור האחרון באמצעות עותקים חתומים.

8.3.6 מניין חוקי

ישיבת דירקטוריון תיחשב כאילו התקיימה כדין לכל המטרות אם בתחילת הישיבה נוכחים, באופן אישי או על ידי חליפים, לא פחות ממחצית המספר הכולל של הדירקטורים. לעניין סיום כהונתו של המבקר הפנימי, המניין הדרוש לפתיחת ישיבה של הדירקטוריון יהיה לא פחות מרוב חברי הדירקטוריון על אף הוראת כל סעיף אחר בתקנון.

8.3.7 יו"ר הדירקטוריון

בישיבות של הדירקטוריון שבהן יו"ר הדירקטוריון נוכח, הוא יושב בראש הישיבה. אם אין יו"ר דירקטוריון או אם יו"ר הדירקטוריון אינו נוכח, הדירקטורים הנוכחים יבחרו אחד מהם כיו"ר הישיבה.

8.3.8 וועדות הדירקטוריון

הדירקטורים רשאים, באמצעות החלטה, למנות וועדה אחת או יותר שכל אחת מהן תכלול דירקטור אחד או יותר, ולהאציל אחת או יותר מסמכויות הדירקטוריון לוועדה, לרבות הסמכות להשתמש בחותמת החברה.

לדירקטוריון אין סמכות להאציל לוועדת דירקטוריון את הסמכויות הבאות:

- (א) לתקן את התזכיר או התקנון;
- (ב) למנות וועדות דירקטוריון;
- (ג) להאציל סמכויות לוועדת דירקטוריון;
- (ד) למנות דירקטורים;
- (ה) למנות סוכן;
- (ו) לאשר תוכנית מיזוג, איחוד או הסדר; או
- (ז) להוציא הכרזת כושר פירעון או לאשר תוכנית פירוק.

סעיפי משנה (ב) ו- (ג) דלעיל אינם מונעים מוועדת דירקטוריון, שהוסמכה על ידי החלטת דירקטוריון שמינתה את הוועדה כאמור או באמצעות החלטת דירקטוריון שנעשתה לאחר מכן, למנות וועדת משנה ולהאציל לוועדת המשנה סמכויות הניתנות למימוש על ידי הוועדה. שיבות והליכי וועדת דירקטוריון הכוללת 2 דירקטורים או יותר יתנהלו, בשינויים המחויבים, על פי הוראות התקנון המסדירות את הליכי הדירקטוריון ככל שאלה לא יוחלפו על ידי הוראות כלשהן בהחלטת הדירקטוריון שהקימה את הוועדה.

8.3.9 ועדת ביקורת

- 8.3.9.1 החל ממועד הפיכת החברה לחברת אג"ח, הדירקטוריון ימנה ועדת ביקורת על פי החלטתו.
- 8.3.9.2 מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה (3). חברי ועדת הביקורת ייבחרו מבין חברי הדירקטוריון והוועדה תכלול בכל עת את כל הדירקטורים החיצוניים שמונו. רוב חברי ועדת הביקורת יהיו דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים.
- 8.3.9.3 יושב ראש וועדת הביקורת יהיה דירקטור חיצוני.

8.3.10 ועדת תגמול

- 8.3.10.1 החל ממועד הפיכת החברה לחברת אג"ח, הדירקטוריון ימנה ועדת תגמול על פי החלטתו.
- 8.3.10.2 מספר חבריה של ועדת התגמול לא יפחת משלושה (3). חברי ועדת התגמול ייבחרו מבין חברי הדירקטוריון והוועדה תכלול בכל עת את כל הדירקטורים החיצוניים שמונו. רוב חברי ועדת התגמול יהיה דירקטורים חיצוניים ושאר חבריה יהיו דירקטורים שתנאי כהונתם והעסקתם הם בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף 8.3.3.8 לעיל.
- 8.3.10.3 יושב ראש וועדת התגמול יהיה דירקטור חיצוני.
- 8.3.10.4 ועדת ביקורת שמתקיימים בה התנאים האמורים בסעיף קטן 8.3.10.2 יכולה לשמש גם ועדת תגמול.

8.3.11 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

- 8.3.11.1 החל ממועד הפיכת החברה לחברת אג"ח, הדירקטוריון ימנה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה על פי החלטתו.
- 8.3.11.2 מספר חבריה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים לא יפחת משלושה (3). חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ייבחרו מבין חברי הדירקטוריון והוועדה תכלול בכל עת את כל הדירקטורים החיצוניים שמונו. רוב חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים יהיו דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים. לכל חברי הועדה יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- 8.3.11.3 יושב ראש הועדה לבחינת הדוחות הכספיים יהיה דירקטור חיצוני.

8.3.12 שיפוי

תקנון החברה מציין שהחברה תשפה בגין כל ההוצאות, לרבות הוצאות משפטיות ובגין כל פסקי הדין, הקנסות והסכומים שישולמו בפשרה ושנגרמו באופן סביר בקשר להליכים משפטיים, מנהליים או הליכי חקירה, כל אדם אשר:

(א) הינו או היה צד או שיש איום לעשותו צד להליכים תלויים או להליכים שהושלמו או שיש איום בהם, בין אם אזרחיים, פליליים, מנהליים או חקירתיים, בשל העובדה שהאדם הינו או היה דירקטור בחברה; או

(ב) מכהן או כיהן, על פי בקשת החברה, כדירקטור של חברה אחרת או של שותפות, מיזם משותף, נאמנות או עסק אחר או בכל תפקיד אחר בני"ל.

השיפוי האמור לעיל חל רק אם האדם פעל ביושר ובתום לב ומתוך ראיית טובת החברה ובמקרה של הליכים פליליים, לאדם לא היה יסוד סביר להאמין שהתנהגותו הייתה בלתי חוקית. החברה רשאית לרכוש ולהחזיק בביטוח בקשר לכל אדם שהינו או היה דירקטור, נושא משרה או מפרק של החברה, או אשר, לפי בקשת החברה, מכהן או כיהן כדירקטור, נושא משרה או מפרק של חברה אחרת או של שותפות, מיזם משותף, נאמנות או עסק אחר או בכל תפקיד אחר בני"ל, בגין כל חבות שהוטלה על האדם כאמור ונגרמה לו בהיותו באותו תפקיד, בין אם לחברה יש או הייתה סמכות לשפות את האדם בגין החבות כפי שמפורט בתקנון ובין אם לאו.

בכפוף לאמור לעיל, החברה תשפה ותבטח את נושאי המשרה בה ביחס לתשלומים שעליהם לשלם כפיצוי לנפגעי הפרה בהתאם להחלטת וועדת האכיפה המינהלית, או ביחס לתשלום הוצאות שנגרמו בקשר להליכי האכיפה המינהלית שנקטו בנוגע לאדם כאמור, לרבות הוצאות משפט סבירות – לרבות שכר טרחת עו"ד, ולרבות בדרך של שיפוי מראש.

בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.3.12 זה לעיל, כל עוד החברה הינה חברת אג"ח, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי המשרה בחברה יהיה בכפוף להוראות סעיפים 20.8 – 20.13 לתקנון.

8.4 פרטים נוספים

- 8.4.1 המשרד הרשום של החברה באיי הבתולה - Blenheim Trust (BVI) Limited
P.O. Box 3483
Road Town, Tortola
British Virgin Islands
- 8.4.2 משרדי החברה בארה"ב - Namdar Realty Group ,
150 Great Neck Road - Suite 304
Great Neck,
NY 11021
USA
- 8.4.3 עורכי הדין של החברה להנפקה זו - שמענוב ושות' – עורכי דין
מזא"ה 56, תל אביב
- 8.4.4 רואי החשבון של החברה - Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות'
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1- הבניין העגול, תל
אביב, ישראל
- 8.4.5 הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ולאגרות - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
החוב (סדרה ב') רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב
- 8.4.6 מען להמצאת כתבי בי-דין בישראל - אצל יו אס רייל אסטייט רפרזנטטשין בע"מ
אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047.

פרק 9 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

9.1

בשנים 2020 ו-2021 ובתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022, לא שולם שכר ו/או דמי ניהול ו/או הוצאות נלוות, לבעלי עניין בחברה ונושאי משרה למעט כמפורט להלן.

בששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022, שולמו לחברת הניהול תשלומים בגין שירותי ניהול מטה והסכם ניהול נכסים בסך כ-8,172 אלפי דולר.

לפרטים בדבר תשלומים ששולמו בשנים 2020 ו-2021 לחברת הניהול, ראו בתקנה 21 לפרק ד' (בדבר פרטים נוספים על התאגיד) המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 041560-01-2022) וכן בתקנה 21 לפרק ד' (בדבר פרטים נוספים על התאגיד) המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 053505-01-2021) (להלן: "דוח תקופתי 2021" ו-"דוח תקופתי 2020", בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

האמור לעיל אינו כולל תגמולים ששולמו על ידי החברה לדירקטורים החיצוניים, ה"ה רחלי (רלי) טרייסטמן ויוסף עדולמי, ולדירקטור הבלתי תלוי המכהן בחברה, דן אבנון (להלן: "הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי") בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, אשר הסתכמו לסך כ-63 אלפי דולר ארה"ב בגין כהונתם בתקופה זו. לפרטים בדבר תשלומים ששולמו הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בשנים 2020 ו-2021, ראו בתקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי 2020 ובתקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי 2021, בהתאמה.

9.2 עסקאות עם בעל השליטה

9.2.1 לפרטים בדבר עסקאות, בהן התקשרה החברה ו/או חברה בשליטתה ו/או חברה קשורה של החברה עם בעל השליטה בחברה במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף או שהינן בתוקף במועד פרסום התשקיף, או עסקאות כאמור שלבעל השליטה היה עניין אישי באישורן, ראו תקנות 22 ו-29 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי 2021 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

כמו כן, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, בעל השליטה תרם לחברה סך של כ- 2.2 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת נכס המשרדים 341-345 7th Ave וסך של כ-10.6 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת מספר נכסים נוספים. הכספים האמורים הועברו במסגרת עסקת שחלוף נכסים (Reverse 1031 Exchange) של בעל השליטה מחוץ לחברה. העסקאות הינן לטובת החברה ובהיקף זניח לפעילותה. יצוין כי סך ההשקעה של החברה בנכס המשרדים 341-345 7th Ave (כולל תרומת בעל השליטה כאמור) הינה כ-93.2 מיליון דולר.

יוזכר כי רכישת הנכס האמור, הממוקם באזור Chelsea שבמנהטן ניו יורק, הושלמה ביום 2 בספטמבר 2021 בתמורה כוללת של כ-107 מיליון דולר (חלק החברה כ-90.5 מיליון דולר) וכי העסקה מומנה באמצעות הלוואה בכירה והלוואת Mezzanine בנכס בסך של כ-85 מיליון דולר.

9.2.2 הסכמי מתן שירותים לחברות מוחזקות של החברה

לפרטים בקשר עם הסכמי מתן שירותים בין חברות המוחזקות של החברה לבין תאגידים בבעלות בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהם ותשלומים מכוח ההסכמים האמורים בשנת 2021, ראו בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים לדוח התקופתי 2021, הנכללת בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר תשלומים כאמור ששולמו בשנת 2020, ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדוח תקופתי 2020, הנכללת בתשקיף זה על דרך ההפניה.

להלן פרטים בדבר תשלומים כאמור ששולמו על ידי החברה וחברות מוחזקות של החברה בקשר עם אותם הסכמי מתן שירותים בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

פרטי מקבל התגמולים	סוג השירות	סכום התגמול (אלפי דולר)
חברת הניהול	שירות ניהול מטה	300
	שירותי ניהול נכסים	7,872
סה"כ תשלומים לחברת הניהול		8,172

9.2.3. הסכמי שכירות עם חברות קשורות

נכון למועד התסקיף, שוכרות בנכסי החברה חברות המוחזקות באופן חלקי על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה כדלקמן:

תום תקופת השכירות	דמי שכירות בגין התקופה (אלפי דולר)			דמי שכירות חודשיים (אלפי דולר)	השטח המושכר (ר"ר)	תחילת תקופת השכירות	שם המרכז המסחרי	פרטי השוכר
	שנת 2020	שנת 2021	שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022					
30 בספטמבר 2029	77	-	-	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	79,385	אוקטובר 2019	Hamilton Mall	- Shopper's World רשת חנויות המוחזקת באופן חלקי על ידי נמדר (כ-55%) מחוץ לחברה
31 באוקטובר 2029	141	181	110	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	32,050	נובמבר 2019	Stonecrest Shopping Center	חברה בבעלות בעל השליטה (95%) והשותף העסקי (5%), המפעילה רשת חנויות של עתיקות Black Rose Antique
30 בספטמבר 2031	-	7	136	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	33,145	ספטמבר 2021	South Park Shoppers World	
31 בינואר 2025	240	240	120	20	56,008	פברואר 2015	Chambersburg Mall	חברה בבעלות בעל השליטה (95%) והשותף העסקי (5%), המפעילה רשת חנויות של עתיקות Black Rose Antique
31 במרץ 2026	120	120	60	10	21,047	אפריל 2016	North Hanover Centre	
31 באוגוסט 2026	240	-	-	20	68,983	ספטמבר 2016	Phillipsburg Mall	
פונה – 6 בינואר 2022	-	651	-	43	28,000	מאי 2020	Coram	

ערבויות אישיות של בעל השליטה להבטחת התחייבויות חברות בנות של החברה
והתחייבות לשיפוי בעל השליטה

לפרטים בדבר ערבויות פיננסיות אישיות של בעל השליטה וכן התחייבות לשיפוי בגין רגולציה סביבתית, להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה, אשר הועמדו לחברות הקבוצה ללא תמורה, ראו סעיף 1.11.2 לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד, אשר צורף לדוח תקופתי 2021 ואשר מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

יצוין לעניין זה כי רוב רובן של ההלוואות הבכירות הניטלות בנכסים המוחזקים על ידי החברה מובטחות בין היתר באמצעות ערבות פיננסית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של נמדר, מוגבלת או שאינה מוגבלת¹ בסכום, להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם ההלוואה, לרבות תשלומי קרן וריבית, תשלומים בגין החזר הוצאות המלווה, קנסות וכיו"ב אשר במסגרתה הערב מוותר לרוב על כל הגנה המסורה לו על פי דין. הערבויות האמורות מועמדות על ידי נמדר, ללא תמורה ובהתאם לאמות המידה שאושרו על ידי וועדת הביקורת של החברה כמפורט בסעיף 9.2.5 להלן.

נכון ליום 30 ביוני 2022, סך ההלוואות המוצג בדוחות הכספיים בגין כל הסכמי ההלוואה שחברות מאוחדות של החברה צד להם ובהם מר נמדר ערב להתחייבויות פיננסיות של התאגיד הלווה, עומד על סכום של כ-735,645 אלפי דולר.

¹ במסגרת חלק מהערבויות האמורות, העמיד הערב (נמדר לבדו או ביחד עם אחד מהשותפים העסקיים, לפי העניין) בטוחה להבטחת התחייבויותיו, כגון שעבוד צף על חשבונות המתנהלים על שמו של הערב אצל המלווה.

9.2.5. אמות מידה לאישור עסקאות בהתאם להוראות 117 לחוק החברות

ביום 27 בנובמבר 2017 וביום 11 במרץ 2019, ביום 5 בפברואר 2020 וביום 30 באוגוסט 2021, אישרה ואישררה בהתאמה, ועדת הביקורת של החברה אמות מידה לצורך אישור עסקאות לא חריגות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן, בהתאם להוראות סעיף 117 (א1) ו-(א2) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. לפרטים אודות אמות המידה כאמור ראו תקנה 22, סעיף 4.9.2, בשורה 10, לפרק ד' בדבר פרטים נוספים על התאגיד לדוח תקופתי 2021 ואשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן פרטים אודות תשלומים שבוצעו על ידי חברות מוחזקות של החברה, בהתאם לאמות המידה כאמור עד ליום 30 ביוני 2022:

פרטי מקבל התגמולים	סוג השירות	סכום התגמול (אלפי דולר) עד ליום 30 ביוני 2022
חברת הניהול	שירותי ניהול נכסים	7,872
חברת התיווך של נאסים	שירותי שיווק ותיווך נכסים - חידוש הסכמי שכירות קיימים	872
	שירותי שיווק ותיווך נכסים - הסכמי שכירות חדשים	
	שירותי שיווק ותיווך נכסים - הסכמי רישיון	
	שירותי שיווק ותיווך נכסים - רכישת נכסים חדשים	1,414
	שירותי שיווק ותיווך נכסים - מכירת חלקות ובניינים	807
חברה המוחזקת על ידי השותף העסקי הנוסף (כהגדרתו בתקנה 22, סעיף 4.9.2, בשורה 10, לפרק ד' בדבר פרטים נוספים על התאגיד לדוח תקופתי 2021)	שירותי ניהול נכסים - נכסי מגורים (לרבות נכסים בשימוש מעורב של מגורים) בעיר ניו יורק	284
סה"כ	-	3,377

9.2.6. נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות שאימצה ועדת הביקורת ביום 29 בנובמבר 2017 ותיקון לו מיום 11 במרץ 2019, ראו ביאור 22ד' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח תקופתי 2021 ואשר המידע בו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה. נוהל העסקאות הזניחות אושר מחדש על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 28 במרץ 2022.

9.3 התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה

לפרטים בדבר התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה ראו סעיף 1 בעסקאות אחרות לתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי 2021, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.4 התחייבויות בעל השליטה והחברה בעניין מיסוי

לפרטים בדבר התחייבות בעל השליטה והחברה בעניין מיסוי ראו סעיף 1.13.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי 2021 ("תיאור עסקי התאגיד") המובא בסעיף 7.1 לפרק 7 לתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

9.5 שיפוי וביטוח

לפירוט בדבר החלטות החברה בעניין שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראו תקנה 22, סעיף 4.9.7.3 ותקנה 29 א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי 2021 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.6 החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה

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

שיעור החזקה		כמות ני"ע המוחזקים	מס' הנייר בבורסה	שם וסוג המניה ¹	מס' זיהוי ²	שם בעל העניין
הצבעה	הון					
100%	1%	10	1166594	מניות סוג A	464682202	יגאל נמדר ^(*)
0%	99%	990	1166602	מניות סוג B	464682202	יגאל נמדר ^(**)

(*) מכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.

(**) מר נמדר מחזיק במניות סוג B באמצעות Namco Family Holding, LLC, תאגיד בשליטתו ובבעלותו המלאה.

1 לא רשום למסחר בבורסה.
2 מספר דרכון אמריקאי.

פרק 10 – דו"חות כספיים

- 10.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף
- 10.1.1 הדו"חות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הינם:
- 10.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 1 באפריל 2022, מספר אסמכתא: 2022-01-041560 (להלן: "הדוח התקופתי").
- 10.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים") של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי.
- 10.1.1.3 הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2022, כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2022 מסי אסמכתא: 2022-01-091032 (להלן: "דוח רבעון שני לשנת 2022").
- 10.1.1.4 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 38 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח רבעון שני לשנת 2022.
- 10.1.2 בסעיף 10.2 להלן מצורף מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, לכלול בתשקיף על דרך ההפניה את דוחות רואי החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 10.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "מכתב ההסכמה").

לכבוד:
הדירקטוריון של Namco Realty Ltd. ("החברה")
באמצעות מר יגאל נמדר

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של Namco Realty Ltd. המיועד להתפרסם בחודש
נובמבר 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2022, על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית עד דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(4) דוח סקירה מיום 31 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(5) דוח סקירה מיום 31 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר יום 31 באוגוסט 2022, מועד חתימת הדוחות הכספיים לרבעון שני 2022 המצורפים לתשקיף זה בדרך של הפניה.

נכון למועד התשקיף, לא אירעו אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים לאחר חתימת הדוחות הכספיים של Namco Realty Ltd ("החברה") ליום 30 ביוני 2022, אשר נחתמו ביום 31 באוגוסט 2022, למעט כמפורט להלן:

ביום 29 באוגוסט 2022, השלימה החברה (באמצעות חברה מוחזקת (95%)) רכישה של נכס משרדים הממוקם ב-810 Third Avenue, מנהטן, ניו-יורק, בתמורה לסך של כ-72 מיליון דולר (חלק החברה כ-68.4 מיליון דולר). הרכישה מומנה בחלקה באמצעות הלוואה בסך של כ-53.250 מיליון דולר, לתקופה של 4 שנים (קרי עד ליום 29 באוגוסט 2026), הנושאת ריבית שנתית בשיעור של SOFR+2.10%.

בכבוד רב,

אדם עזיז סמנכ"ל הכספים	יגאל נמדר יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
---------------------------	---

תאריך: 29 בנובמבר 2022

פרק 11 - פרטים נוספים

1.11 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Nimrod Zohar
Ido Lachman
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Klagsbald
Adi Mashiach
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Omri Goren

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

רחוב מזא"ה 56, תל אביב 6578906
56 Maze St., Tel Aviv 6578906
טל: 972-3-6111000 | פקס: 972-3-6133355
E-mail: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
נמרוד זוהר
עידו לכמן
טל נער
אוריה מנסור
אורן קלגסבלד
עדי משיח
ניב פוגל
דניאל טנצר
עמרי גורן

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 29 בנובמבר 2022

מספרנו: 5144

לכבוד

Namco Realty LTD

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של Namco Realty LTD (להלן ובהתאמה: "תשקיף המדף" ו-"החברה")

לבקשתכם, בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באיי הבתולה הבריטיים, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

דודי ברלנד, עו"ד בנימין בן זמרה, עו"ד אוריה מנסור, עו"ד
שמענוב ושות' - עורכי-דין

11.2 התחייבות לשיפוי

החברה התחייבה כלפי שמענוב ושות' עורכי דין, כי אם שמענוב ושות' עורכי דין או מי מעורכי דינה או מעובדיה (להלן: "נותני חוות הדעת") יתבעו לשלם סכום כלשהו לצד שלישי, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לבעלי מניות של החברה, לנושים ו/או לחברה, בגין עילה העלולה לנבוע, במישרין או בעקיפין, מחוות הדעת שניתנה על ידי נותני חוות הדעת לחברה והמובאת בסעיף 11.1 לעיל (להלן: "חוות הדעת"), כי אז החברה תשפה את נותני חוות הדעת בגין כל סכום שנותני חוות הדעת יחויבו לשלמו על פי פסק דין חלוט של בית משפט או על פי פסק דין שבגינו לא הוגשה או נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע או על פי פשרה שהחברה הסכימה לה בכתב, וכן בגין הוצאות סבירות (בהתחשב בהיקף ההליך ובעורכי הדין, בעלי המקצוע והיועצים שימונו לטפל בעניין) שנותני חוות הדעת יוציאו או ידרשו לשלם עבור ייצוג משפטי או אחר, ייעוץ משפטי או אחר, התגוננות מפני הליכים משפטיים, משא ומתן וכיו"ב בקשר לכל תביעה, דרישה, או הליכים אחרים שעילתם נובעת או קשורה בדרך כלשהי לחוות הדעת הנזכרת לעיל ואשר חובת השיפוי חלה לגביה. נותני חוות הדעת התחייבו להודיע לחברה על כל תביעה שתוגש נגדם ועל כל הודעה בדבר כוונה להגיש תביעה כנגדם. החברה תהא רשאית לדרוש מנותני חוות הדעת, בכתב, כי החברה תנהל בשמם כל הגנה או משא ומתן נגד התביעה הנ"ל ובלבד שההגנה או משא ומתן כאמור ינוהלו על ידי יועצים משפטיים בעלי רמה מקצועית מתאימה בהתחשב בהיקף ההליך, מהותו ובעלי המקצוע מטעם התובעים והיועצים המשפטיים כאמור אושרו על ידי נותני חוות הדעת וכן שנותני חוות הדעת יהיו מעורבים בניהול התביעה או המשא ומתן ושכל פשרה תהא טעונה אישור של נותני חוות הדעת. אם החברה לא תממש את זכותה לניהול ההגנה או משא ומתן כאמור, יהיו נותני חוות הדעת רשאים להתפשר עם התובעים על כל סכום שיראה להם והחברה תהיה חייבת לשפותם בגין סכום הפשרה ובגין כל ההוצאות הסבירות שהוצאו כאמור לעיל ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב, שבעה (7) ימים מראש, על הכוונה להתפשר כאמור והחברה לא קיבלה על עצמה את ניהול התביעה. במכתב השיפוי נאמר, כי החלטות של החברה בכל נושא הקשור לשיפוי כאמור, יאושרו על ידי דירקטוריון החברה, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות של נותני חוות הדעת על פי התחייבות השיפוי כאמור.

11.3 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

11.3.1 הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה הוא כ-340 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס על פי דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות, הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף.

11.3.2 בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו – 2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

11.4 דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים

החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות כאמור ששולמו למשקיעים מסווגים, ולמפיצים בקשר עם הנפקות אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

11.5 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

מאז הקמתה בחודש פברואר 2016, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט הנפקת מניות הצבעה ומניות הון, כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

11.6 עיון במסמכים

ניתן לעיין בתשקיף, בתזכיר ההתאגדות ובתקנון ההתאגדות של החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי שמענוב ושות' – עורכי דין, רחוב מזא"ה 56, תל אביב, בשעות העבודה המקובלות.

11.7 להלן מובאת חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה באיי הבתולה הבריטיים. חוות

דעת זו אינה בגדר חוות דעת של עורך דין לעניין סעיף 17(ב)(3) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968:

Namco Realty LTD
The offices of Hauteville Trust (BVI) Limited
Road Town
Tortola
British Virgin Islands

Your Ref
Our Ref 20003813.0007
Doc. 12106228.1
29 November 2022

Shimonov & Co. – Law Firm
56 Maze Street
Tel Aviv 6578906
Israel

The Tel Aviv Stock Exchange Ltd.
2 Ahuzat Bayit Street
Tel Aviv
Israel

Dear Sirs

Re: Public Offering in Israel

We act as counsel as to British Virgin Islands law to Namco Realty LTD (**Company**) and have been requested to render a legal opinion as to certain legal matters relating to the Company's registration, ownership, control and business.

We have been advised that our opinion has been requested in connection with the Company's (i) filing of a shelf prospectus (**Shelf Prospectus**) to be published in Israel according to the Israeli Law, (ii) intended public offering of non-convertible bonds (**Bonds**), options to acquire the Bonds and commercial papers of the Company, to be offered according to the Shelf Prospectus (together the **Securities**) and (iii) listing and trading of the Securities on the Tel Aviv Stock Exchange Ltd. (**TASE**) and have been asked to render a legal opinion on certain matters and provisions of BVI company law.

1 Documents reviewed

We have reviewed originals, copies, drafts or conformed copies of the following documents:

- 1.1 A registered agent's certificate, dated 23 November 2022, issued by Hauteville Trust (BVI) Limited, the Company's registered agent (a copy of which is attached as 0) (**Registered Agent's Certificate**).
- 1.2 The public records of the Company on file and available for public inspection at the registry of corporate affairs in the British Virgin Islands (**Registry of Corporate Affairs**) on 28 November 2022.

- 1.3 Copies of the Company's certificate of incorporation and memorandum and articles obtained from a search of the Registry of Corporate Affairs on 28 November 2022 (**Company's Articles**).
- 1.4 The appointment, dated 4 February 2016, of Igal Namdar as the first director of the Company by Blenheim Trust (BVI) Limited as registered agent of the Company (the **Registered Agent's Appointment**).
- 1.5 The written resolutions of the sole director of the Company passed on 24 May 2016 appointing Barbie Kashi as a director of the Company.
- 1.6 The minutes of a meeting of the directors of the Company held on 23 November 2016 appointing Caroline Namdar, Racheli Traitsman and Dan Avnon as directors of the Company.
- 1.7 The written resolutions of the directors of the Company passed on 9 April 2017 appointing Joseph Adulamy as a director of the Company.
- 1.8 The written resolutions of the directors of the Company passed on 29 November 2022 approving the filing of the Prospectus with the TASE and the Israeli Securities Authority (**ISA**).
- 1.9 A certified copy of the Company's register of members, certified by Hauteville Trust (BVI) Limited, on 23 November 2022 (**Register of Members**).
- 1.10 A certified copy of the Company's register of officers, certified by Hauteville Trust (BVI) Limited, on 23 November 2022 (**Register of Officers**).
- 1.11 A certified copy of the Company's register of members, certified by Hauteville Trust (BVI) Limited, on 23 November 2022 (**Register of Directors**).

The documents referred to at 1.6 to 1.9 are referred to as the **Resolutions**.

The above are the only documents or records we have examined and only enquiries we have carried out. In particular we have made no enquiries as to matters of fact other than the searches at 1.2 and 1.3 above and we have not reviewed the Shelf Prospectus or any other document relating to the Shelf Prospectus.

2 Assumptions

In giving this opinion we have assumed (without further verification) the completeness and the continued accuracy of the Registered Agent's Certificate, the Register of Members, Register of Directors and the Register of Officers. We have also relied upon the following assumptions, which we have not independently verified:

- 2.1 Copy documents, conformed copies or drafts of documents provided to us are true and complete copies of, or in the final forms of, the originals.
- 2.2 All signatures, initials and seals are genuine.
- 2.3 The accuracy and completeness of all factual representations expressed in or implied by the documents we have examined.
- 2.4 That all public records of the Company which we have examined are accurate and that the information disclosed by the searches which we conducted against the Company at the Registry of Corporate Affairs are true and complete and that such information has not since then been altered and that such searches did not fail to disclose any information which had

been delivered for registration but did not appear on the public records at the date of our searches.

- 2.5 The Registered Agent's Appointment was signed by a person duly authorised by the registered agent to sign it.
- 2.6 The Resolutions were duly passed, are in full force and effect and have not been amended, revoked or superseded.
- 2.7 Any meeting at which Resolutions were passed were duly convened, held and quorate throughout.
- 2.8 The directors of the Company have disclosed and noted any interests in connection with the Shelf Prospectus and the issue of the Securities in accordance with the Company's Articles.
- 2.9 The offering of the Securities is in the ordinary course of the Company's business and does not exceed 50% of the Company's assets and that the Company has sufficient Securities to make the public offering.
- 2.10 That no resolution of the shareholders of the Company has been passed limiting the powers of the directors.
- 2.11 The Company is issuing its own Securities and is not acting as a principal or agent on behalf of any person or entity.
- 2.12 That the Company is not dealing in investments, arranging deals in investments managing investments, providing investments advice, providing custodial services with respect to investments, providing administration services with respect to investments or operating an investments exchange within the meaning of the Securities and Investment Business Act 2010 (as amended) or conducting any other activity which would require the Company to be licenced by the British Virgin Islands Financial Services Commission.
- 2.13 There is nothing under any law (other than the law of the British Virgin Islands) which would or might affect the opinions hereinafter appearing. Specifically, we have made no independent investigation of the laws of Israel.
- 2.14 The Company is not a land holding company in accordance with British Virgin Islands law.
- 2.15 The Company is not and will not offer the Securities to the public in the British Virgin Islands within the meaning of the Securities and Investment Business Act 2010 (as amended) and other applicable British Virgin Islands legislation.

3 Opinion

Based upon, and subject to, the foregoing assumptions and the qualifications set out below, and having regard to such legal considerations as we deem relevant, we are of the opinion that:

- 3.1 The Company is a limited liability company registered under the BVI Business Companies Act, 2004 (**Act**), in good standing at the Registry of Corporate Affairs and validly existing under the laws of the British Virgin Islands, and possesses the capacity to sue and be sued in its own name. The Company was incorporated under the laws of the British Virgin Islands on 4 February 2016.
- 3.2 Relying solely on the Registered Agent's Certificate, the Register of Directors, the Registered Agent's Appointment and the Resolutions, the directors of the Company are Igal Namdar who was appointed as a director of the Company on 4 February 2016, Barbie Kashi

who was appointed as a director of the Company on 24 May 2016, Caroline Namdar, Racheli Traitsman and Dan Avnon who were appointed as directors of the Company on 23 November 2016 and Joseph Adulamy who was appointed as a director of the Company on 9 April 2017. The directors were duly appointed.

- 3.3 Under the Act and the Company's Articles, the directors have all the powers necessary for managing, and for directing and supervising, the business and affairs of the Company.
- 3.4 Pursuant to the Company Articles, the Company is authorised to issue a maximum of no more than 10,000 shares with no par value divided into 100 Class A Shares and 9,900 Class B Shares. The Company may amend its memorandum and articles of association to provide for more than two classes and series of shares.
- 3.5 Relying solely on the Registered Agent's Certificate and the Register of Members, Igal Namdar holds 10 Class A Shares in the Company and Namco Family Holding LLC holds 990 Class B Shares.
- 3.6 Relying solely on the Registered Agent's Certificate and the Register of Officers, Igal Namdar was appointed as Chairman and Chief Executive Officer on 22 March 2016, Adam Aziz was appointed as Chief Financial Officer on 26 March 2017 and Barbie Kashi was appointed as Company Secretary on 28 March 2016.
- 3.7 Relying solely on the Resolutions, the Company has approved the filing of the Shelf Prospectus with the TASE and the ISA.
- 3.8 The Company's Articles do not violate, conflict or result in a breach of any law, public rule or regulation applicable to the Company in the British Virgin Islands currently in force.
- 3.9 Under the Act and the Company's Articles, the Company has full capacity to carry on or undertake any lawful business or activity (including the power to issue the Bonds), do any act or enter into any transaction.
- 3.10 The description relating to the rights attached to the Company's shares in the form substantially set out in Annexure B at paragraphs 4.1 to 4.6 and which, to our knowledge, will appear in the Prospectus at Chapter 4, is an accurate summary, in all material aspects insofar as it relates to the provisions contained in the Company's Articles only. For the avoidance of doubt, Annexure B contains extracts from the Company's Articles and does not represent the contents of the full document.
- 3.11 The description relating to the appointment, activities and replacement of directors in the form set out in Annexure B at paragraphs 8.3.1 to 8.3.11 and which, to our knowledge, will appear in the Prospectus at Chapter 8, is an accurate summary, in all material aspects insofar as it relates to the provisions contained in the Company's Articles. For the avoidance of doubt, Annexure B contains extracts from the Company's Articles and does not represent the contents of the full document.
- 3.12 No regulatory consents, filings or notices are required under British Virgin Islands law or the Company's Articles for (i) the consummation of the public offering of the Securities in Israel; or (ii) the listing of the Securities on the TASE except that the Company may not issue the Securities to members of the public in the British Virgin Islands without holding a licence under the Securities and Investment Business Act 2010 (as amended).
- 3.13 The Securities to be issued by the Company in the public offering in Israel are not subject to any restrictions on transfer under British Virgin Islands law or the Company's Articles and following the completion of the public offering of the Securities in Israel according to the Shelf Prospectus (under applicable Israeli securities laws) and the listing of the Securities on the TASE, the Securities may be resold freely on the TASE and cleared by the TASE

Clearing House without the imposition of any holding period or other restriction under British Virgin Islands law or the Company's Articles except that the Company may not transfer or resell the Securities to members of the public in the British Virgin Islands without holding a licence under the Securities and Investment Business Act 2010 (as amended).

- 3.14 As of the date of this opinion, the Company is exempt from all provisions of the Income Tax Act of the British Virgin Islands, including with respect to all dividends, interest, royalties, compensation and other amounts payable by the Company to persons who are resident or not resident in the British Virgin Islands. Capital gains realized with respect to any debt obligation or other securities of the Company by persons who are resident or not resident in the British Virgin Islands are also exempt from all provisions of the Income Tax Act of the British Virgin Islands. No estate, inheritance, succession or gift tax is payable with respect to any debt obligations or other securities of the Company and all instruments relating to transfers of property to or by the Company, transactions in respect of debt obligations or other securities of the Company, and other transactions relating to the business of the Company are exempt from the payment of stamp duty.

4 Qualifications

The opinions expressed above are subject to the following qualifications:

- 4.1 To maintain the Company in good standing under the laws of the British Virgin Islands, annual filing fees must be paid to the Registry of Corporate Affairs.
- 4.2 Wherever we have qualified our opinion by the phrase "to our knowledge" or similar language, it means that during the course of reviewing the documents specially listed in paragraph 1 herein and conducting our company searches at paragraphs 1.2 and 1.3 above, no information has come to our attention which has given us actual knowledge of the facts or circumstances referred to. However, we have not undertaken any special or independent investigation to determine the existence or absence of such facts or circumstances and no inference as to our knowledge in that regard to the fact that we may have acted on behalf of the Company in other transactions may be drawn.
- 4.3 Where obligations are to be performed in a jurisdiction outside the British Virgin Islands they may not be enforceable under the laws of the British Virgin Islands to the extent that such performance would be contrary to public policy under the laws of that jurisdiction or contrary to mandatory laws or public policy of that jurisdiction.
- 4.4 On the death of an individual, stamp duty will be payable on an application for a grant of probate or letters of administration in the British Virgin Islands if the deceased owned any debt obligations or securities of a BVI company.
- 4.5 This opinion is given only as to, and based on, circumstances and matters of fact existing and known to us on the date of this opinion. This opinion only relates to the laws of the British Virgin Islands which are in force on the date of this opinion.

This opinion may be relied on by the addressees only. It may not be relied upon by any other person except with our prior written consent. This opinion may be disclosed to those who will buy the Securities from the Company and anyone who sells or acquires the Securities of the Company in the course of trading on the Tel Aviv Stock Exchange or over the counter for information purposes only. This opinion is limited to the matters detailed herein and is not to be read as an opinion with respect to any other matter.

We consent to the filing of this opinion and its Hebrew translation with the ISA and the TASE as a part of the Shelf Prospectus

Yours faithfully

COLLAS CRILL LLP

ANNEXURE A

REGISTERED AGENT'S CERTIFICATE

In this certificate:

"Act" means the BVI Business Companies Act, 2004 (as amended);

"BVI" means the British Virgin Islands;

"Company" means Namco Realty LTD;

"FSC" means the BVI Financial Services Commission;

"Register" means the Register of Companies maintained by the Registrar;

"Registered Agent" means Hauteville Trust (BVI) Limited;

"Registered Office" means the Company's registered office, being the offices of Hauteville Trust (BVI) Limited, Road Town, Tortola, British Virgin Islands;

"Register of Charges" means a register of charges maintained at the Company's Registered Office pursuant to section 162 of the Act;

"Registrar" means the Registrar of Corporate Affairs in the BVI

We, Hauteville Trust (BVI) Limited of P.O. Box 3483, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, being the Company's duly appointed Registered Agent hereby certify that:

- (1) the Company was incorporated in the British Virgin Islands on this 4th day of February 2016 with company number 1905761;
- (2) the Company's name appears on the Register and it has paid all fees due and payable to the FSC and is in good standing;

As far as can be determined from the documents retained at the Registered Office:

- (3) the Company has not commenced liquidation under the Act or the Insolvency Act, 2003 (as amended);
- (4) no legal, arbitration or other administrative proceedings have been threatened or commenced against the Company;
- (5) the Directors of the Company are as follows:

NAME	APPOINTMENT DATE
Igal Namdar - Director	February 4, 2016
Barbie Kashi - Director	May 24, 2016
Caroline Namdar - Director	November 23, 2016
Dan Avnon - Independent Director	November 23, 2016
Racheli Traitsman- External Director	November 23, 2016
Joseph Adulamy - External Director	April 9, 2017

Cont'd

(6) the Members of the Company are as follows:

NAME	SHARES ACQUIRED	ACQUISITION DATE
Igal Namdar	10 Class A Shares	May 6, 2020
Namco Family Holding LLC	990 Class B Shares	May 6, 2020

(7) the officers of the Company are as follows:

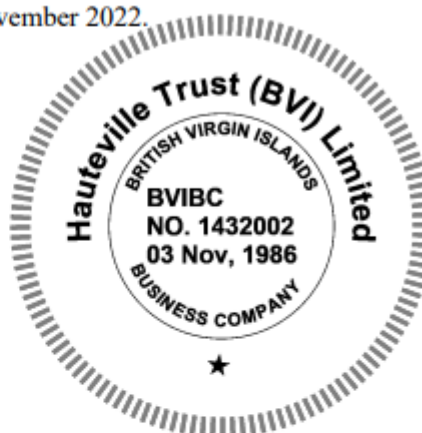
NAME	POSITION	APPOINTMENT DATE
Igal Namdar	Chairman and Chief Executive Officer	March 22, 2016
Barbie Kashi	Company Secretary	March 28, 2016
Adam Aziz	CFO	March 26, 2017

(8) no entries have been made on the Company's Register of Charges. Furthermore, the Company did not and does not maintain a register of mortgages and charges.

All certifications are correct as of this 23rd day of November 2022.



For and on behalf of
Hauteville Trust (BVI) Limited – Registered Agent



ANNEXURE B

Unless defined in this annexure, capitalised words have the meaning given to them in the articles of association of the Company.

4.1 The rights which are attached to the Company's shares

4.1.1 The Shares shall be divided into such number of classes and series as the Directors shall by resolution from time to time determine.

4.1.2 Each Class A Share in the Company confers upon the holder thereof:

4.1.2.1 the right to one vote at a meeting of the Shareholders of the Company or on any Resolution of Shareholders;

4.1.2.2 the right to an equal share in any dividend paid by the Company (*pari passu* with each of the issued Class B Shares); and

4.1.2.3 the right to an equal share in the distribution of the surplus assets of the Company on its liquidation (*pari passu* with each of the issued Class B Shares).

4.1.3 Each Class B Share in the Company confers upon the holder thereof:

4.1.3.1 no right to receive notice of or attend any meeting of the Shareholders of the Company, and no right to vote at any meeting of the Shareholders of the Company or on any Resolution of Shareholders, except (and then only) to the extent required pursuant to Clause 7.1 (Variation of Rights) of the Memorandum of Association;

4.1.3.2 the right to an equal share in any dividend paid by the Company (*pari passu* with each of the issued Class A Shares); and

4.1.3.3 the right to an equal share in the distribution of the surplus assets of the Company on its liquidation (*pari passu* with each of the issued Class A Shares).

4.1.4 Shares and other Securities may be issued at such times, to such Persons, for such consideration and on such terms as the directors may by a Resolution of Directors determine. A Share may be issued for consideration in any form, including money, a promissory note, real property, personal property (including goodwill and know-how) or a contract for future services.

4.1.5 No Shares may be issued for a consideration other than money unless the Directors have passed a Resolution stating:

4.1.5.1 the amount to be credited for the issue of the Shares;

4.1.5.2 their determination of the reasonable present cash value of the non-money consideration for the issue; and

4.1.5.3 that, in their opinion, the present cash value of the non-money consideration for the issue is not less than the amount to be credited for the issue of the Shares.

4.2 **Distributions by way of Dividend**

4.2.4 The Directors of the Company may, by Resolution of Directors, authorise a distribution by way of dividend at a time and of an amount they think fit if they are satisfied, on reasonable grounds, that, immediately after the distribution, the value of the Company's assets will exceed its liabilities and the Company will be able to pay its debts as they fall due.

4.2.5 Dividends may be paid in money, shares, or other property.

4.2.6 Notice of any dividend that may have been declared shall be given to each Shareholder by personal service or by mail addressed to each Shareholder at the address shown in the register of members and all dividends unclaimed for 3 years after having been declared may be forfeited by Resolution of Directors for the benefit of the Company.

4.2.7 No dividend shall bear interest as against the Company and no dividend shall be paid on Treasury Shares.

4.2.8 In addition and subject to the forgoing provisions and the provisions of the Act as long as the Company is a Debentures Company any dividend/distribution by the Company will be executed in compliance with the following provisions:

4.2.8.1 The Company may undertake in a contract that it will not make distributions within additional limitations to the provisions of section 4.2.8. A distribution in contradiction to the provisions of section 4.2.8 is a prohibited distribution.

4.2.8.2 (a) The company may make a distribution out of its profits (hereafter: the **Profit Test**), provided that there is no reasonable suspicion that the

distribution will prevent the company from paying its existing and expected liabilities as they fall due (hereafter: the **Solvency Test**); (b) In this section - "Profits", for purposes of the Profit Test – the larger of retained profits or profits accrued in the last two years, all according to the last adjusted audited or reviewed financial statements prepared by the Company, subtracting previous distributions if they were not already subtracted from surpluses, provided that the date for which the financial statements were prepared is not more than six months earlier than the distribution date; "Adjusted Financial Statements" – financial statements adjusted to the index or the financial statements that take or will take their place, all in accordance with accepted accounting principles; "Surpluses" – amounts included in the company's equity, which stem from its net profit as determined according to accepted accounting principles.

- 4.2.8.3 (a) The Court may, on application by the Company, approve it to make a distribution that does not comply with the Profit Test, provided that it is satisfied that it meets the Solvency Test. (b) The Company shall inform its creditors that it filed an application with the Court as stated in subsection (a). (c) A creditor may apply to the Court and object to the Company's application for permission to make a distribution. (d) After the Court has given objecting creditors an opportunity to state their arguments, it may approve the Company's application, in whole or in part, reject it or make its approval subject to conditions.
- 4.2.8.4 (a) If the Company decided to allocate shares with a nominal value for a consideration that is less than the nominal value thereof, including bonus shares, it shall convert into share capital part of its profits within their meaning in Section 4.2.8.2(b), of share premiums, or of any other source included in its equity, stated in its last financial statements, at an amount equal to the difference between the nominal value and the consideration. (b) The Court may, on the Company's application and on such conditions that it shall prescribe, allow the Company to make a share allocation for a consideration that is less than their nominal value, other than provided in subsection (a).
- 4.2.8.5 If the Company's capital includes shares of different nominal values, then dividends shall be distributed in proportion to the nominal value of each share, unless the Company's memorandum and articles of association provide otherwise.

- 4.2.8.6 If the Company acquired securities that can be converted into or exercised as shares of the company, it may cancel them; if the Company did not cancel said securities, the Company may resell them or convert them into or exercise them as shares; shares converted or exercised as aforesaid shall be Treasury Shares as long as they are owned by the Company.
- 4.2.8.7 (a) A subsidiary or any other corporation under the Company's control (in this section: the **Acquiring Corporation**) may acquire shares of the Company or securities that can be converted into or exercised as shares of the Company to the extent to which the Company is allowed to make a distribution, provided that the subsidiary's Board of Directors or managers of the Acquiring Corporation determined that if the acquisition of the shares or securities that can be converted into or exercised as shares had been made by the Company, the acquisition would have been a permitted distribution. (b) If a prohibited distribution was made, the refund stated in Section 4.2.8.9 shall be made to the subsidiary or to the Acquiring Corporation and the provisions of Section 4.2.8.10 shall apply, mutatis mutandis, to the Directors of the subsidiary and to the managers of the Acquiring Corporation; however, if the Company's Board of Directors determined that the distribution is permitted, the liability shall be with the Company's Directors, as stated in Section 4.2.8.10. (c) Notwithstanding the provisions of subsection (a), acquisition by a subsidiary or by an Acquiring Corporation that is not wholly owned by the Company constitutes a distribution in an amount equal to the amount of the acquisition, multiplied by the rate of rights in the subsidiary's capital or in the capital of the Acquiring Corporation held by the Company.
- 4.2.8.8 The acquisition of securities that can be converted into shares, at the amount that was presented as a short- or long- term liability in the last Adjusted Financial Statements due to said securities, shall not be deemed a distribution.
- 4.2.8.9 If the Company made a prohibited distribution, the shareholders shall return to the Company whatever they received, unless they did not know and should not have known that the distribution carried out was prohibited.
- 4.2.8.10 If the Company carried out a prohibited distribution, every person who was a Director at the time of the distribution shall be treated like a person who thereby breached his duties to the company under Article 17 of the

Company's articles of association as applicable, unless he proved one of the following: (i) That he opposed to the prohibited distribution and took all the reasonable measures to prevent it; (ii) That he has, in good faith, exercised reasonable reliance on information under which, had it not been misleading, the distribution would have been permitted; (iii) That under the circumstances, he did not know and should not have known of the distribution.

4.3 Directors

As to the articles of association which concern a Director's appointment and activities see subsection 8.3 (below).

4.4 Meetings and Consents of Shareholders

4.4.4 Any Director of the Company may convene meetings of the Shareholders at such times and in such manner and places within or outside the British Virgin Islands as the Director considers necessary or desirable.

4.4.5 Upon the written request of Shareholders entitled to exercise 30 per cent or more of the voting rights in respect of the matter for which the meeting is requested the Directors shall convene a meeting of Shareholders.

4.4.6 The Director convening a meeting shall give not less than 7 days' notice of a meeting of Shareholders to those Shareholders whose names on the date the notice is given appear as Shareholders in the register of members of the Company and are entitled to vote at the meeting and to the other Directors.

4.4.7 The Director convening a meeting of Shareholders may fix as the record date for determining those Shareholders that are entitled to vote at the meeting the date notice is given of the meeting, or such other date as may be specified in the notice, being a date not earlier than the date of the notice.

4.4.8 A meeting of Shareholders held in contravention of the requirement to give notice is valid if Shareholders holding at least 90 per cent of the total voting rights on all the matters to be considered at the meeting have waived notice of the meeting and, for this purpose, the presence of a Shareholder at the meeting shall constitute waiver in relation to all the Shares which that Shareholder holds.

- 4.4.9 The inadvertent failure of a Director who convenes a meeting to give notice of a meeting to a Shareholder or another Director, or the fact that a Shareholder or another Director has not received notice, does not invalidate the meeting.
- 4.4.10 A Shareholder may be represented at a meeting of Shareholders by a proxy who may speak and vote on behalf of the Shareholder.
- 4.4.11 A Shareholder shall be deemed to be present at a meeting of Shareholders if he participates by telephone or other electronic means and all Shareholders participating in the meeting are able to hear each other.
- 4.4.12 A meeting of Shareholders is duly constituted if, at the commencement of the meeting, there are present in person or by proxy not less than 50 per cent of the votes of the Shares or class or series of Shares entitled to vote on Resolutions of Shareholders to be considered at the meeting. A quorum may comprise a single Shareholder or proxy and then such person may pass a Resolution of Shareholders and a certificate signed by such person accompanied where such person be a proxy by a copy of the proxy instrument shall constitute a valid Resolution of Shareholders.
- 4.4.13 If within two hours from the time appointed for the meeting a quorum is not present, the meeting, if convened upon the requisition of Shareholders, shall be dissolved; in any other case it shall stand adjourned to the next business day in the jurisdiction in which the meeting was to have been held at the same time and place or to such other time and place as the Directors may determine, and if at the adjourned meeting there are present within one hour from the time appointed for the meeting in person or by proxy not less than one third of the votes of the Shares or each class or series of Shares entitled to vote on the matters to be considered by the meeting, those present shall constitute a quorum but otherwise the meeting shall be dissolved.
- 4.4.14 At every meeting of Shareholders, the Chairman of the Board shall preside as chairman of the meeting. If there is no Chairman of the Board or if the Chairman of the Board is not present at the meeting, the Shareholders present shall choose one of their number to be the chairman. If the Shareholders are unable to choose a chairman for any reason, then the person representing the greatest number of voting Shares present in person or by proxy at the meeting shall preside as chairman failing which the oldest individual Shareholder or representative of a Shareholder present shall take the chair.
- 4.4.15 The Chairman may, with the consent of the meeting, adjourn any meeting from time to time, and from place to place, but no business shall be transacted at any

adjourned meeting other than the business left unfinished at the meeting from which the adjournment took place.

4.4.16 Directors of the Company may attend and speak at any meeting of Shareholders and at any separate meeting of the holders of any class or series of Shares.

4.5 Transfer of Shares

4.5.4 Shares may be transferred by a written instrument of transfer signed by the transferor and containing the name and address of the transferee, which shall be sent to the Company at the office of its registered agent¹ for registration.

4.5.5 The Company shall, on receipt of an instrument of transfer complying with Section 4.5.4 above enter the name of the transferee of a Share in the register of members unless the Directors resolve to refuse or delay the registration of the transfer for reasons that shall be specified in a Resolution of Directors. The Directors may not resolve to refuse or delay the transfer of a Share unless the Shareholder has failed to pay an amount due in respect of the Share or if the Directors, acting on the advice of legal counsel, believe the transfer is not or would not be in compliance with 4.5.3 below.

4.5.6 A Shareholder may not and must not transfer any Share if such transfer would result in breach or contravention by the Company of any applicable law or regulation (including, without limitation, any applicable law, rule or regulation of the TASE or the ISA) to which the Company is subject from time to time, or of any of the Company's debt or other contractual obligations.

4.5.7 The transfer of a Share is effective when the name of the transferee is entered on the register of members.

4.5.8 If the Directors are satisfied that an instrument of transfer relating to Shares has been signed but that the instrument has been lost or destroyed, they may resolve by a Resolution of Directors:

According to the law in the British Virgin Islands, every registered company in The British Virgin Islands¹ must have a registered agent present in The British Virgin Islands. No person shall be, or agree to be the registered agent of a company incorporated in the British Virgin Islands unless that person holds a licence under either the Company Management Act 1990 or the Banks and Trust Companies Act 1990 of the British Virgin Islands that authorizes it to provide registered agent services. The first registered agent of the Company is Hauteville Trust (BVI) Limited.

4.5.8.1 to accept such evidence of the transfer of Shares as they consider appropriate; and

4.5.8.2 that the transferee's name should be entered in the register of members notwithstanding the absence of the instrument of transfer.

4.5.9 Subject to the memorandum, the personal representative of a deceased Shareholder may transfer a Share even though the personal representative is not a Shareholder at the time of the transfer.

4.6 Voluntary Winding Up and Dissolution

4.6.4 The Company may by a Resolution of Shareholders or by a Resolution of Directors appoint a voluntary liquidator.

8.3

8.3.1 Appointment of Directors, Termination of tenure and Alternate Directors

8.3.1.1 The first Directors of the Company shall be appointed by the first registered agent¹ within 180 days of the incorporation of the Company and thereafter, the Directors shall be elected by Resolution of Shareholders or by Resolution of Directors for such term as the shareholders or directors shall determine. As of the date in which the Company becomes a Debentures Company, the minimum number of directors shall be four and the maximum number shall be 12. Subject to 8.3.2.2 the Company shall at all times have at least two External Directors

8.3.1.2 Subject to Section 8.3.1.1, no person shall be appointed as a director of the Company unless the following is disclosed to the Directors of the Company if appointment is to take place by way of Resolution of Directors or the Shareholders of the Company if the appointment shall take place by way of Resolution of Shareholders in the form of a written declaration (the **Declaration**):

¹ According to the law in the British Virgin Islands, every registered company in The British Virgin Islands must have a registered agent present in The British Virgin Islands. No person shall be, or agree to be the registered agent of a company incorporated in the British Virgin Islands unless that person holds a licence under either the Company Management Act 1990 or the Banks and Trust Companies Act 1990 of the British Virgin Islands that authorizes it to provide registered agent services. It should be mentioned that on 4 February 2016 Igal Namdar was appointed as the first director of the Company.

- (a) whether the Person has been convicted by a Judgment of an offense stated in Section 8.3.1.3(a) where the period has not yet passed in which the person is prevented from being appointed as a director under Section 8.3.1.3(a);
- (b) whether the Person has been convicted by a Judgment of an offense as stated in Section 8.3.1.3(b), where the period determined by the court under the same Regulation 8.3.1.3(b) has not yet passed;
- (c) whether the Administrative Enforcement Committee imposed Enforcement Measures which prohibits the Person from serving as a director of any Public Company or any Private Company which is a Debentures Company and the period determined by the Administrative Enforcement Committee as stated has not yet passed under Section 8.3.1.3(c).

The Declaration shall be kept at the registered office of the Company.

8.3.1.3

- (a) A person convicted by a Judgment of one of the following offenses shall not hold office as a director in the Company unless five years have passed since the date on which the Judgment by which he was convicted was given:
 - (i) Offenses of: (1) bribery, (2) theft of company property by a manager of the company, (3) obtaining anything by deceit, (4) forgery, (5) use of a forged document, (6) inducement by deceit, (7) false registration in documents of a company, (8) offenses by managers or employees of a company, (9) failure to disclose information and misleading publication by an officer of a company, (10) deceit and breach of trust in a company, (11) deceitful concealment (12) blackmail with use of force, (13) blackmail by threats, (14) use of information by an insider, (15) use of inside information the source of which is an insider, (16) offer and sale of securities to the public in Israel not in accordance to a prospectus or a draft prospectus, (17) causing a misleading item to be included in a draft prospectus or in a

prospectus, (18) causing a misleading item to be included in information presented at a meeting of the company's employees, (19) issuing an opinion, report or certification which is subsequently included or referred to in a prospectus, report, notice or purchase offer specification, knowing that the opinion, report or certification contained a misleading item, (20) causing a report, notice, registration document or purchase offer specification, submitted to Israel Securities Authority or TASE to contain a misleading item, (21) including a misleading item in one of its reports, publications or in other information provided by it (22) fraud in connection with securities; or

- (ii) Conviction by a court anywhere in the world of the offenses of bribery, deceit, offenses by managers of a corporate body or offenses involving misuse of inside information.
- (b) A person convicted by a Judgment which is not listed in Section 8.3.1.3(a) above shall not hold office as a director in the Company, if a court has determined that by virtue of the substance, severity or circumstances, the Person is not permitted to serve as a director of a Public Company or a Private Company which is a Debentures Company for a period determined by the court which shall not exceed five years from the date on which the Judgment was given.
- (c) Where the Administrative Enforcement Committee has imposed a means of enforcement on a Person preventing the said Person from serving as a director of a Public Company or a Private Company which is a Debentures Company, the same person shall not be appointed as director of the Company in which the person is prohibited from serving as a director based on the same decision.
- (d) A minor, a legally incompetent, or a person who was declared bankrupt shall not be appointed as a Director, as long as he has not been discharged, nor a corporation that resolved on voluntary liquidation or against which a liquidation order was issued.

- (e) If the content of subsection (d) applies to a candidate for the office of a Director, he shall disclose that to the appointer.
- 8.3.1.4 Each Director holds office for the term, if any, fixed by the resolution appointing him, or until his earlier death, resignation or removal save for External Directors whose term in office is outlined in Section 8.3.2.9 and Non-External Independent Directors will not serve as Directors in the Company for a period longer than nine years (ceasing to serve as a Director for a period which is not longer than two years will not be considered as stopping the sequence of directorship). If no term is fixed on the appointment of a Director, the Director serves indefinitely until his earlier death, resignation or removal.
- 8.3.1.5 No person shall be appointed as a Director of the Company unless he has consented in writing to act as a Director.
- 8.3.1.6 A director may be removed from office,
 - (a) with or without cause, by a resolution passed at a meeting of Shareholders called for purposes including the removal of the Director or by a written resolution passed by a least seventy five per cent of the Shareholders of the Company entitled to vote; or
 - (b) with cause, by a resolution passed at a meeting of Directors called for purposes including the removal of the Director.
- 8.3.1.7 If the Company becomes aware that a Director was appointed contrary to the provisions of Sections 8.3.1.2-8.3.1.3, or that a Director has breached the provisions of Sections 8.3.1.3 or 8.3.1.8, the Directors or Shareholders shall terminate the office of such Director in the manner described in Section 8.3.1.6 above, if it finds that the said conditions are fulfilled, and such office shall expire on the date of such resolution. Additional requirements for the removal of an External Director are outlined in 8.3.2.
- 8.3.1.8 If after his appointment as a director of the Company, a Director has been convicted of an offense provided in Sections 8.3.1.3(a) or 8.3.1.3(b), the Person shall inform the Company as soon as is reasonably practicable and the Person's office shall be terminated by the Directors or Shareholders of the Company in accordance with Section

8.3.1.6, and it shall not be possible to reappoint the said person as a Director unless the time period during which the Person is prohibited from serving as a Director, as provided in Section 8.3.1.3 has passed.

- 8.3.1.9 If after his appointment as a director of the Company, the Administrative Enforcement Committee has resolved to impose means of enforcement on a Person preventing the Person from being appointed as a director in any Public Company, any Private Company which is a Debentures Company or in the company in which the person is appointed as provided in Section 8.3.1.3(c), the said Person shall notify the Company as soon as is reasonably practicable thereof and the Person's office shall be terminated by the Directors or Shareholders of the Company in accordance with Section 8.3.6, and the Person will not be permitted to be reappointed as a Director in the Company in which the said prohibition applies, unless the prohibition period as stated by the Administrative Enforcement Committee has passed.
- 8.3.1.10 A Director may resign his office by giving written notice of his resignation to the Board of Directors, to the Chairman of the Board of Directors or to the Company and the resignation has effect from the date the notice is received by the Company from such later date as may be specified in the notice. The Director shall give the reasons for his resignation. When a notice of a Director's resignation is received, the resignation and the reasons given for it shall be brought before the Board of Directors and recorded in the minutes of the first Board of Directors' meeting convened after the resignation. In addition to the requirements outlined in Sections 8.3.1.3, 8.3.1.7, 8.3.1.8 and 8.3.1.9, a Director shall resign forthwith as a Director if he is, or becomes, disqualified from acting as a Director under the Act.
- 8.3.1.11 A Director with respect of whom a condition required under the Articles for his office as a Director is no longer complied with or with respect of whom there is a ground for the termination of his office as a Director shall immediately inform the Company accordingly and his office shall terminate on the notice delivery date.
- 8.3.1.12 The Directors may at any time appoint any person to be a Director either to fill a vacancy or as an addition to the existing Directors. Where the Directors appoint a person as Director to fill a vacancy, the term shall not

exceed the term that remained when the Person who has ceased to be a Director ceased to hold office.

- 8.3.1.13 A vacancy in relation to directors occurs if a director dies or otherwise ceases to hold office prior to the expiration of his term of office.
- 8.3.1.14 A Director may by a written instrument appoint an alternate who need not be a Director and the alternate shall be entitled to attend meetings in the absence of the Director who appointed him and to vote or consent in place of the Director until the appointment lapses or is terminated.
- 8.3.1.15 Without derogating from the provisions of any law, in each of the following cases, a Director's term of office shall be terminated before the end of the period for which he was appointed: (1) He resigned or was dismissed as per 8.3.1.6, 8.3.1.7 or 8.3.1.10. (2) On the date of rendering a conviction notice (3) On the date of rendering a notice of imposing measures of enforcement as per 8.3.1.9(4) He was declared bankrupt, and if he is a corporation he decided on voluntary liquidation or a liquidation order was issued against him or (5) On the date of rendering a notice under 8.3.1.11. or 8.3.2.11.
- 8.3.1.16 If a Director breached his duty of disclosure under sections 8.3.1.2, 8.3.1.11, 8.3.1.3(e), 8.3.1.8, 8.3.1.9, or 8.3.2.11, he shall be deemed to have breached his fiduciary duty to the Company.

8.3.2 External Directors

- 8.3.2.1 If on the date of appointment of an External Director, all members of the Board of Directors of the Company which are not Controlling Shareholders or Relatives thereof are of one gender, the External Director appointed shall be of the other gender.
- 8.3.2.2 The first External Directors shall be appointed no later than three months from the date in which the Company became a Debentures Company.
- 8.3.2.3 An External Director will be appointed by Resolution of Shareholders or by Resolution of Directors only after the date on which the said nominee has provided a written declaration in accordance with Section 8.3.1.2 and the Audit Committee has confirmed that all of the conditions stated in Sections 8.3.1.4, 8.3.1.5 and 8.3.1.6 have been met.

- 8.3.2.4 Only an individual who is a resident of Israel and who is qualified for appointment as a director (in accordance to Sections 8.3.1.2 and 8.3.1.3 above) shall be appointed as an External Director and that individual shall either possess Professional Qualifications or Accounting and Financial Expertise. At least one of the External Directors shall possess Accounting and Financial Expertise.
- 8.3.2.5 The following individuals shall not be appointed as an External Director of the Company:
- (a) An individual may not be appointed as an External Director where the individual himself, or whose Relative, partner, employer, person who he is directly or indirectly subject to or a corporation in which he has Control, has a Connection with the Company or with a Controlling Shareholder of the Company or a Relative thereof on the date of appointment or during the two years prior thereto, or to another body corporate, and for a corporation which does not have a Controlling Shareholder or a person holding a Control Block – any Connection to a Person who is, on the date of appointment, the chairman of the Board of Directors of the Company , the general manager, the president, a Substantial Shareholder or the most senior financial Officer.
 - (b) An individual may not be appointed as an External Director if the said individual's other position or business does or may give rise to a conflict of interest with the role of director of the Company , or if this might harm the individual's ability to act as a Director;
 - (c) A director of a company shall not be appointed as an External Director of another company if at such time, a director of the other company is acting as an External Director of the Company;
 - (d) An individual shall not be appointed as an External Director if the said individual is an employee of ISA or TASE.
- 8.3.2.6 Without derogating from the provisions of Section 8.3.2.5 above, an individual shall not be appointed as an External Director where the

individual himself, or whose Relative, partner, employer, person who he is directly or indirectly subject to or a corporation in which he has Control, has business or professional relationship to a Person which is prohibited from having a connection thereto under the provisions of Section 8.3.2.5 above, even if such relationships are not general, with the exception of negligible Connections, and an individual who has received consideration in violation with the provisions of Section 8.3.2.8. Where the said relationship exists or where consideration, as stated, was received during the tenure of the External Director, the foregoing shall be considered, for the purpose of Sections 8.3.2.11- 8.3.2.14 to be a breach of one of the conditions required for the appointment or tenure as an External Director.

- 8.3.2.7 On each and every committee authorized to exercise any of the powers of the Board of Directors (in so far as the Act or these Articles permit) at least one External Director shall serve.
- 8.3.2.8 An External Director is entitled to remuneration and to a refund of expenses. An External Director shall not receive, in addition to the remuneration to which he is entitled and refund of expenses, any other consideration, directly or indirectly, for acting as a director of the Company. For the purposes of this Regulation, consideration shall not include the grant of an exemption, an undertaking to indemnify, indemnification or insurance.
- 8.3.2.9 The term of office of an External Director shall be three years, and the Company may, notwithstanding the provisions of Section 8.3.2.5 above, appoint the External Director for two additional terms of three years each.
- 8.3.2.10 An External Director shall only be dismissed and his tenure shall only expire in accordance with the provisions of Sections 8.3.2.11-8.3.2.14 furthermore and – the Court may, on the request of the Company, a Director, Shareholder or creditor, order the termination of the tenure of an External Director if it has found that one of the following prevails: (1) the External Director is permanently unable to fulfil his function; (2) during the term of his tenure he was found guilty in a court outside Israel of offenses referred to in Section 8.3.1.3;
- 8.3.2.11 An External Director to which the conditions required by Sections 8.3.2.3 – 8.3.2.6 to serve as an External Director no longer apply shall

immediately notify the Company thereof, and his tenure shall be terminated on the notice delivery date.

8.3.2.12 Where the Board of Directors becomes aware that there is a suspicion that an External Director no longer complies with one of the conditions required under Sections 8.3.2.3 - 8.3.2.6 above for appointment as an External Director, or that there is a suspicion that the Director has breached a fiduciary duty to the Company, the Board of Directors or Shareholders shall discuss such matter at the first meeting to be convened after becoming so aware.

8.3.2.13 Where the Board of Directors or Shareholders finds, after giving the External Director a reasonable opportunity to present his position, that the External Director no longer complies with one of the conditions required under Regulations 8.3.2.3 - 8.3.2.6 for his appointment or that he has breached a fiduciary duty, the Board of Directors or Shareholders shall convene a meeting to terminate the tenure of the External Director in accordance with Regulation 8.3.1.6.

8.3.2.14 The Court may, on the request of either a Director or a Shareholder, instruct for termination of the tenure of an External Director if it has found that the External Director no longer fulfils one of the conditions required under Regulations 8.3.1.3 - 8.3.1.6 for his appointment as an External Director or that he has breached a fiduciary duty to the Company.

8.3.2.15 Where the position of External Director becomes vacant and there are no longer two External Directors serving in the Company, the Board of Directors shall fill such vacancy by Resolution of Directors.

8.3.3 The Board of Directors' Authority

Subject to the Regulations 18 and 19 of the Articles, the business and affairs of the Company shall be managed by, or under the direction or supervision of, the Directors of the Company. The Directors of the Company have all the powers necessary for managing, and for directing and supervising, the business and affairs of the Company. The Directors may pay all expenses incurred preliminary to and in connection with the incorporation of the Company and may exercise all such powers of the Company as are not by the Act or by the Memorandum or the Articles required to be exercised by the Shareholders.

8.3.4 The Board of Directors' meetings

- 8.3.4.1 The Directors of the Company or any committee thereof may meet at such times and in such manner and places within or outside the British Virgin Islands as the Directors may determine to be necessary or desirable.
- 8.3.4.2 A Director is deemed to be present at a meeting of directors if he participates by telephone or other electronic means and all Directors participating in the meeting are able to hear each other.
- 8.3.4.3 An action that may be taken by the Directors or a committee of Directors at a meeting may also be taken by a Resolution of Directors or a Resolution of a committee of Directors consented to in writing by all Directors or by all members of the committee, as the case may be, without the need for any notice. The consent may be in the form of counterparts each counterpart being signed by one or more Directors. If the consent is in one or more counterparts, and the counterparts bear different dates, then the Resolution shall take effect on the date upon which the last Director has consented to the Resolution by signed counterparts.

8.3.5 Quorum

- 8.3.5.1 A meeting of Directors is duly constituted for all purposes if at the commencement of the meeting there are present in person or by alternate not less than one-half of the total number of Directors.
- 8.3.5.2 For the purpose of termination of an Internal Auditor's tenure, the quorum required to open a meeting of the Board of Directors shall be no less than a majority of the members of the Board of Directors, notwithstanding the provisions of any other Regulation of the Articles.

8.3.6 Chairman of the Board

At meetings of Directors at which the Chairman of the Board is present, he shall preside as chairman of the meeting. If there is no Chairman of the Board or if the Chairman of the Board is not present, the Directors present shall choose one of their number to be chairman of the meeting.

8.3.7 Board Committees

- 8.3.7.1 The Directors may by Resolution designate one or more committees, each consisting of one or more Directors, and delegate one or more of their powers, including the power to affix the Seal, to the committee.

8.3.7.2 The Directors have no power to delegate to a committee of Directors any of the following powers:

- (a) to amend the Memorandum or the Articles;
- (b) to designate committees of directors;
- (c) to delegate powers to a committee of directors;
- (d) to appoint Directors;
- (e) to appoint an agent;
- (f) to approve a plan of merger, consolidation or arrangement; or
- (g) to make a declaration of solvency or to approve a liquidation plan.

8.3.7.3 (b) and (c) above do not prevent a committee of Directors, where authorised by the Resolution of Directors appointing such committee or by a subsequent Resolution of Directors, from appointing a sub-committee and delegating powers exercisable by the committee to the sub-committee

8.3.7.4 The meetings and proceedings of each committee of Directors consisting of 2 or more Directors shall be governed mutatis mutandis by the provisions of the Articles regulating the proceedings of Directors so far as the same are not superseded by any provisions in the Resolution of Directors establishing the committee.

8.3.8 Audit Committee

8.3.8.1 As of the date in which the Company becomes a Debentures Company, the Board of Directors shall by a Resolution of Directors appoint an Audit Committee.

8.3.8.2 There shall be not less than three (3) Persons on the Audit Committee. The members of the Audit Committee shall be chosen from Board of Directors and shall at all times comprise of all appointed External Directors. The majority of Audit Committee members shall be either External Directors or Non-External Independent Directors.

8.3.8.3 The chairman of the Audit Committee shall be an External Director.

8.3.9 Remuneration Committee

- 8.3.9.1 As of the date in which the Company becomes a Debentures Company the Board of Directors shall by Resolution of Directors appoint a Remuneration Committee.
- 8.3.9.2 There shall be not less than three (3) Persons on the Remuneration Committee. The members of the Remuneration Committee shall be chosen from Board of Directors and shall at all times comprise of all appointed External Directors. The majority of members of the Remuneration Committee shall be External Directors and the rest of the members shall be Directors whose terms of tenure and employment are pursuant to the provisions set forth under Section 8.3.2.8.
- 8.3.9.3 The chairman of the Remuneration Committee shall be an External Director.
- 8.3.9.4 An Audit Committee which complies with the conditions stipulated at 8.3.9.2 and 8.3.9.3, can also serve as a Remuneration Committee.

8.3.10 Financial Statements Committee

- 8.3.10.1 As of the date in which the Company becomes a Debentures Company, the board of directors by resolution of directors shall appoint a Financial Statements Committee
- 8.3.10.2 The number of members of the Financial Statements Committee will not be less than three and according to section 8.3.8.2 above shall at all times comprise of all appointed External Directors. The chairman of the Committee will be an External Director.
- 8.3.10.3 All the members of the Financial Statements Committee will be directors with the majority being Independent Directors.
- 8.3.10.4 All the members of the Financial Statements Committee will have the ability to read and understand financial statements and at least one of the Independent Directors will have accounting and financial expertise.

8.3.11 Indemnification

- 8.3.11.1 The Articles of Association of the Company state that subject to the limitations therein the Company shall indemnify against all expenses,

including legal fees, and against all judgments, fines and amounts paid in settlement and reasonably incurred in connection with legal, administrative or investigative proceedings any person who:

- (a) is or was a party or is threatened to be made a party to any threatened, pending or completed proceedings, whether civil, criminal, administrative or investigative, by reason of the fact that the person is or was a Director of the Company; or
- (b) is or was, at the request of the Company, serving as a director of, or in any other capacity is or was acting for, another company or a partnership, joint venture, trust or other enterprise.

The abovementioned indemnity only applies if the person acted honestly and in good faith with a view to the best interests of the Company and, in the case of criminal proceedings, the person had no reasonable cause to believe that their conduct was unlawful.

8.3.11.2 The Company may purchase and maintain insurance in relation to any person who is or was a director, officer or liquidator of the Company, or who at the request of the Company is or was serving as a director, officer or liquidator of, or in any other capacity is or was acting for, another company or a partnership, joint venture, trust or other enterprise, against any liability asserted against the person and incurred by the person in that capacity, whether or not the Company has or would have had the power to indemnify the person against the liability as provided in the Articles.

8.3.11.3 Subject to the abovementioned, the Company shall indemnify and insure Officers of the Company with respect to payments they are required to pay as an Enforcement Measure to parties who were injured by a violation in accordance to the Resolution of the Administrative Enforcement Committee, or with respect to a payment of expenses incurred in connection with an Administrative Enforcement proceeding that was conducted regarding such person's matter, including reasonable litigation expenses – including attorney's fees, and including by way of an advance indemnification.

Subject to and without derogating from this section 8.3.11, as long as the Company is a Debenture Company, Indemnification and Insurance of its Directors and Officers will be in compliance with regulations 20.8 to 20.13 of the Articles.

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Nimrod Zohar
Ido Lachman
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Klagsbald
Adi Mashiach
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Omri Goren

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

רחוב מזא"ה 56, תל אביב 6578906
56 Maze St., Tel Aviv 6578906
טל: 972-3-6111000 | פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com

w w w . s h i m o n o v . c o m

ישראל שמעונב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
נמרוד זוהר
עידו לכמן
טל נער
אוריה מנסור
אורן קלגסבלד
עדי משיח
ניב פוגל
דניאל טנצר
עמרי גורן

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 29 בנובמבר 2022

מספרנו : 5144

לכבוד

Namco Realty Ltd.

ג.א.נ.,

הנדון : תרגום מהשפה האנגלית של חוות הדעת של COLLAS CRILL מיום 29 בנובמבר 2022

לבקשתכם, הריני לאשר בזאת כי אני שולט בשפה העברית ובשפה האנגלית וכי לדעתי התרגום המצ"ב מאנגלית לעברית של חוות הדעת שבנדון, הינו נכון.

למען הסר ספק יובהר כי במקרה של סתירה בין נוסח חוות הדעת בשפה אנגלית לבין התרגום בשפה העברית של חוות הדעת האמורה, ייגבר הנוסח בשפה האנגלית.

אני מסכים כי מכתבי זה ייכלל בתשקיף המדף של Namco Relaty Ltd., העתיד להתפרסם בחודש נובמבר 2022.

בכבוד רב,

אוריה מנסור, עו"ד

שמעונב ושות' – עורכי דין

29 בנובמבר 2022
נמקו ראלטי לטד
ר.ג. הודגה פלאצה
ת.ד. 3483
רואד טאון,
טורטולה
איי הבתולה הבריטיים

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
אחוזת בית 2,
תל אביב
ישראל

שמענוב ושות' – עורכי דין
רחוב מזא"ה 56
תל אביב 6578906
ישראל

נכבדיי,

הנדון: הצעה לציבור בישראל

אנחנו פועלים כיועצים המשפטיים של נמקו ראלטי לטד (להלן: "החברה") בכל הקשור לדיני איי הבתולה הבריטיים ונתבקשנו להכין חוות דעת משפטית באשר למספר נושאים משפטיים הקשורים לרישומה של החברה, הבעלות עליה, השליטה בה ועסקיה.

נאמר לנו כי חוות דעת זו נתבקשה בקשר עם: 1. הגשת תשקיף מדף (להלן: "תשקיף המדף") העתיד להתפרסם בכפוף לדין הישראלי, 2. הנפקה לציבור של אגרות חוב אשר אינן ניתנות להמרה למניות, אופציות לרכוש אגרות ערך או ניירות מסחריים של החברה, על פי תשקיף המדף (להלן: "ניירות הערך"); 3. רישומם למסחר של ניירות הערך למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") וכן נתבקשנו למסור חוות דעת משפטית על סוגיות משפטיות בקשר עם חוק החברות של איי הבתולה.

1. מסמכים שנבחנו

בחנו את המסמכים המקוריים, ההעתקים, הטיוטות או העתקים המתאימים של המסמכים המפורטים להלן:

1.1 תעודת הסוכן הרשום מיום 23 בנובמבר 2022 אשר הוצאה על ידי האטוויל טראסט (בי.וי.איי). לימיטד, הסוכן הרשום של החברה (העתק של התעודה האמורה מצורפת כנספח א') (להלן: "תעודת הסוכן הרשום").

1.2 הרישומים הציבוריים של החברה הפתוחים ונגישים לעיון הציבור במרשם החברות באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "מרשם החברות") ביום 28 בנובמבר 2022.

- 1.3 העתקים של תעודת ההתאגדות של החברה ותזכיר ותקנון ההתאגדות של החברה שהתקבלו מחיפוש במרשם העניינים התאגידיים ביום 28 בנובמבר 2022 (להלן: "תקנון החברה").
- 1.4 מינוי מיום 28 באוגוסט 2014 של גיואל גלאק וזרח גלאק כדירקטורים הראשונים בחברה על ידי בלנהיים טראסט (בי.וי.איי.) לימטד בתפקידו כסוכן הרשום של החברה (להלן: "מינוי הסוכן הרשום").
- 1.5 החלטה בכתב של סוכן החברה מיום 4 בפברואר 206 הממנה את יגאל נמדר כדירקטור בחברה.
- 1.6 פרוטוקול של ישיבת דירקטוריון החברה מיום 24 במאי 2016, הממנה את קרולין נמדר, רחלי טרייטסמן, ודן אבנון כדירקטורים בחברה.
- 1.7 החלטה בכתב של דירקטוריון החברה מיום 9 באפריל 2017 הממנה את יוסף אדולמי כדירקטור בחברה.
- 1.8 החלטה בכתב של דירקטוריון החברה מיום 29 בנובמבר 2022 לאישור הגשת התשקיף לבורסה ורשות ניירות ערך.
- 1.9 עותק מאומת של מרשם בעלי המניות של החברה מאומת על ידי האטוויל טראסט (בי.וי.איי.) לימטד, מיום 23 בנובמבר 2022 (להלן: "מרשם בעלי המניות").
- 1.10 עותק של מרשם נושאי המשרה של החברה מאושר על ידי האטוויל טראסט (בי.וי.איי.) לימטד, מיום 23 בנובמבר 2022 (להלן: "מרשם נושאי המשרה").
- 1.11 עותק מאומת של מרשם הדירקטורים מאומת על ידי האטוויל טראסט (בי.וי.איי.) לימטד, מיום 23 בנובמבר 2022 (להלן: "מרשם הדירקטורים").

המסמכים המוזכרים בסעיפים 1.6-1.9 לעיל יקראו להלן כ"החלטות".

המפורטים לעיל הינם המסמכים והרשומות היחידים שבחנו, והבדיקות היחידות שביצענו. בפרט, לא ביצענו בדיקה נוספת ביחס לנתונים עובדתיים למעט הבדיקות המפורטות בסעיפים 1.2 ו-1.3 לעיל, וכן לא עיינו בתשקיף המדף או בכל מסמך אחר בקשר עם התשקיף המדף.

2. הנחות

בהעניקנו את חוות הדעת הזו הנחנו (ללא אימות נוסף) את השלמות והדיוק המתמשך של תעודת הסוכן הרשום, מרשם בעלי המניות, מרשם הדירקטורים ומרשם נושאי המשרה. כמו כן הסתמכנו על ההנחות המפורטות להלן, אשר לא אומתו על ידינו עצמאית:

- 2.1 העתקי מסמכים, העתיקים מתאימים או טיוטות של מסמכים שניתנו לנו הינם העתקים אמיתיים ומלאים של הגרסאות הסופיות של המקור.
- 2.2 כל החתימות, ראשי התיבות וחתימות הינן מהימנות.
- 2.3 הדיוק והשלמות של כל המצגים העובדתיים אשר ניתנו או שנבעו מן המסמכים שבחנו.
- 2.4 כי כל המרשמים הציבוריים של החברה אשר נבחנו על ידינו הינם מדויקים, המידע שנתגלה במהלך הבדיקות שערכנו כנגד החברה במרשם החברות, המידע כאמור לא שונה מאז אותו מועד וכי הבדיקות האמורות לא כשלו מלמצוא איזשהו מידע אשר הועבר לרישום אך לא הופיע במרשמים הציבוריים במועד הבדיקה שערכנו.

- 2.5 מינוי הסוכן הרשום נחתם על ידי אדם המוסמך כראוי על ידי הסוכן הרשום לחתום על המינוי כאמור.
- 2.6 ההחלטות התקבלו כדין, עודן בתוקף ולא תוקנו, בוטלו או הוחלפו.
- 2.7 כל פגישה בה התקבלו החלטות התקיימה כראוי בקוורום הנדרש.
- 2.8 הדירקטורים של החברה הצהירו וציינו אודות כל עניין אישי הקשור לפרסום תשקיף המדף והנפקת ניירות הערך וזאת בהתאם לדרישות תקנון החברה.
- 2.9 ההצעה לציבור של ניירות הערך הינה במהלך עסקיה הרגיל של החברה ואינה מהווה למעלה מ-50% מנכסיה ולחברה כמות מספקת של ניירות ערך כדי לבצע כל הצעה לציבור.
- 2.10 לא התקבלה החלטה ע"י בעלי המניות של החברה המגבילה את כוחו של הדירקטוריון.
- 2.11 החברה מקצה את ניירות הערך שלה ולא פועלת כנציג או סוכן מטעם אף אדם או ישות.
- 2.12 החברה אינה עוסקת בהשקעות, מארגנת עסקאות השקעה, מנהלת השקעות, מייעצת ביחס להשקעות, מספקת שירותי משמורת ביחס להשקעות, מספקת שירותים אדמיניסטרטיביים הקשורים להשקעות או מפעילה בורסת השקעות במשמעות של Securities and Investment Business Act 2010 (כפי שתוקן) או מקיימת כל פעילות אחרת אשר הייתה מחייבת את החברה לקבל רישיון מוועדת השירותים הפיננסיים של איי הבתולה הבריטיים.
- 2.13 אין שום הוראה בשום דין (להוציא את דיני איי הבתולה הבריטיים) אשר עלול להשפיע על חוות הדעת האמורה להלן. במיוחד, לא ערכנו שום חקירה עצמאית של הדין הישראלי.
- 2.14 החברה אינה חברה המחזיקה בנדל"ן בהתאם לדין איי הבתולה הבריטיים.
- 2.15 החברה אינה מציעה ולא תציע את ניירות הערך לציבור באיי הבתולה הבריטיים, במשמעות של Securities and Investment Business Act 2010 (כפי שתוקן) או כל חקיקה רלבנטית אחרת באיי הבתולה הבריטיים.

3. חוות דעת

בהתבסס על וכפוף להנחות וההסתייגויות המפורטות לעיל ולהלן, ובהתייחס לאותם הביטים משפטיים אשר נראים לנו רלבנטיים, הרינו בדעה כי:

- 3.1 החברה הינה חברה מוגבלת באחריות שנרשמה לפי חוק החברות העסקיות באיי הבתולה, 2004 (להלן: "החוק"), הינה רשומה במרשם החברות וקיימת בהתאם לדיני איי הבתולה, הינה בעלת כוחות לתבוע ולהיתבע בשמה. החברה נוסדה בהתאם לדיני איי הבתולה הבריטיים ביום 4 בפברואר 2016.
- 3.2 בהתבסס רק על תעודת הסוכן הרשום, מרשם הדירקטורים, ההחלטות ומינוי הסוכן הרשום, הדירקטורים המכהנים בחברה הינם: יגאל נמדר אשר מונה לדירקטור בחברה ביום 4 בפברואר 2016, ברבי קשי אשר מונתה לדירקטורית בחברה ביום 24 במאי 2016, קרולין נמדר, רחלי טרייטסמן ודן אבנון אשר מונו לדירקטורים בחברה ביום 23 בנובמבר 2016 ויוסף עדולמי אשר מונה לדירקטור בחברה ביום 9 באפריל 2017, הדירקטורים מונו כראוי (duly appointed).
- 3.3 בהתאם לחוק, לתזכיר ההתאגדות ותקנון החברה, לדירקטורים של החברה יש את כל הכוחות הנדרשים לניהול ולפיקוח על עסקי וענייני החברה.

- 3.4 בהתאם לתקנון החברה, החברה מוסמכת להנפיק לא יותר מ-10,000 מניות ללא ערך נקוב המחולקות ל-100 מניות מסוג A ו-9,900 מניות מסוג B. החברה רשאית לשנות את תזכיר ותקנון החברה כדי לאפשר הנפקה של יותר משני סוגים וסדרות של מניות.
- 3.5 בהתבסס על תעודת הסוכן הרשום ומרשם בעלי המניות של החברה בלבד, יגאל נמדר מחזיק ב-10 מניות מסוג Namco Family Holdings LLC א מחזיקה ב-990 מניות מסוג B.
- 3.6 בהתבסס על תעודת הסוכן הרשום ומרשם נושאי המשרה של החברה, בלבד, יגאל נמדר מונה כיו"ר ומנכ"ל ביום 22 למרץ 2016, אדם עזיז מונה כסמנכ"ל כספים ביום 26 במרץ 2017 וברבי קשי מונתה כמזכירת החברה ביום 28 במרץ 2016.
- 3.7 בהסתמך על ההחלטות בלבד, החברה אישרה את הגשת תשקיף המדף לרשות ניירות ערך ולבורסה.
- 3.8 תקנון החברה אינו מפר, נוגד או עומד בסתירה עם הדין והתקנות התקפים החלים על החברה באיי הבתולה הבריטיים.
- 3.9 בהתאם לדין שחל על החברה ומסמכי ההתאגדות שלה, החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי (לרבות הסמכות להנפיק אגרות חוב) לבצע כל מעשה ולהתקשר בכל עסקה.
- 3.10 התיאור המתייחס לזכויות הצמודות למניות החברה בנוסח המצ"ב בנספח ב' בסעיפים 4.1-4.6 ואשר, לפי ידיעתנו, יצורף לתשקיף המדף בפרק 4, הינו סיכום נכון, בכל ההיבטים המהותיים בכל הקשור להוראות הכלולות בתקנון בלבד. למען הסר ספק, נספח ב' מכיל תמצית מתקנון החברה ולא מייצג את מסמך תקנון החברה המלא.
- 3.11 התיאור המתייחס למינני, פעולות והחלפה של דירקטורים בנוסח המצ"ב בנספח ב' בסעיפים 8.3.1 עד 8.3.11 ואשר, לפי ידיעתנו, יצורף לתשקיף המדף בפרק 8, הינו סיכום נכון, בכל ההיבטים המהותיים בכל הקשור להוראות הכלולות בתקנון. למען הסר ספק, נספח ב' מכיל תמצית מתקנון החברה ולא מייצג את מסמך תקנון החברה המלא.
- 3.12 לא נדרשות הסכמות רגולטוריות, הודעות או רישומים בהתאם לדיני איי הבתולה הבריטיים או תקנון החברה ל: (1) השלמת ההצעה לציבור בישראל של ניירות הערך; או (2) רישום ניירות הערך למסחר בבורסה, למעט שהחברה אינה רשאית להנפיק את ניירות הערך לציבור באיי הבתולה הבריטיים מבלי להחזיק ברישיון על פי Securities and Investment Business Act 2010 (כפי שתוקן).
- 3.13 ניירות הערך אשר יונפקו על ידי החברה במסגרת ההצעה לציבור בישראל אינם כפופים למגבלות עבירות בהתאם לדיני איי הבתולה או תקנון החברה, ועם השלמת ההצעה לציבור בישראל של ניירות הערך בהתאם לתשקיף המדף (בהתאם להוראות דיני ניירות ערך בישראל) ורישומם של ניירות הערך למסחר בבורסה, ניירות הערך יוכלו להימכר מחדש בצורה חופשית בבורסה ולהיסלק במסלקת הבורסה ללא תקופת חסימה או מגבלה אחרת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים או תקנון החברה, למעט שהחברה אינה רשאית להנפיק ניירות ערך לציבור באיי הבתולה הבריטיים מבלי להחזיק ברישיון על פי Securities and Investment Business Act 2010 (כפי שתוקן).
- 3.14 נכון למועד מכתבי זה, החברה פטורה מתחולת דיני מס הכנסה באיי הבתולה הבריטיים, לרבות, בכל הקשור לתשלום דיבידנדים, ריבית, תמלוגים, פיצויים וכל סכום אחר שישולם על ידי החברה לאנשים שהינם תושבי איי הבתולה ולאנשים שאינם תושבי איי הבתולה הבריטיים. רווחי הון שנבעו מאגרות חוב, או ניירות ערך אחרים של החברה, לתושבי איי הבתולה ומי שאינם תושבי איי הבתולה, גם כן הינם פטורים מתחולת דיני מס הכנסה באיי הבתולה הבריטיים. אין מס

ירושה, עיזבון, מתנה בקשר עם אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה וכל המכשירים הנוגעים להעברות רכוש אל או על ידי החברה, עסקאות ביחס למניות, אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה, ועסקאות אחרות בקשר עם עסקי החברה פטורות מתשלום דמי ביול.

4. מגבלות

חוות הדעת שתוארה דלעיל הינה כפופה למגבלות המפורטות להלן :

- 4.1 כדי לשמור על המשך קיומה התקין של החברה בהתאם לדיני איי הבתולה הבריטיים, יש לשלם דמי רישום שנתיים למרשם החברות.
- 4.2 בכל פעם שסייגנו את חוות דעתנו ע"י הביטוי "למיטב ידיעתנו" או ע"י ביטוי דומה, המשמעות היא שתוך כדי העיון במסמכים, בפרט אלו הרשומים בסעיף 1 לעיל, וכן תוך כדי הבדיקות שהחברה ערכה כאמור בפסקאות 1.2 ו-1.3 לעיל, לא הגיע לידינו שום מידע שנתן לנו מידע ממשי לגבי העובדות או הנסיבות המתייחסות לכך. אף על פי כן, לא לקחנו על עצמנו לחקור במיוחד ובאופן עצמאי כדי לקבוע את קיומם או את היעדרם של עובדות ונסיבות כאלה, ואין להסיק מסקנות ביחס לידע שלנו מן העובדה שיייתכן ופעלנו לטובת החברה בעסקאות אחרות.
- 4.3 התחייבויות אשר יש לבצען מחוץ לתחום השיפוט של איי הבתולה הבריטיים, עשויות שלא להיות אכיפות תחת דיני איי הבתולה הבריטיים, אם וככל שביצוען של התחייבויות כאמור יהא מנוגד למדיניות הציבורית תחת דיני אותו תחום שיפוט או מנוגד לחקיקה מנדטורית או מדיניות ציבורית של אותו תחום שיפוט.
- 4.4 במקרה של פטירתו של אדם, רישום צווי ירושה וכן בקשות לצווי ירושה באיי הבתולה הבריטיים יחויבו במס בולים ככל והנפטר החזיק בהתחייבויות או ניירות ערך של חברה באיי הבתולה הבריטיים.
- 4.5 חוות דעת זו ניתנת, אך ורק בהתייחס ובהתבסס על הנסיבות והעובדות הקיימות והידועות לנו במועד חוות דעת זו. חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לדיני איי הבתולה הבריטיים אשר הינם בתוקף במועד חוות דעת זו.

נמעני חוות דעת זו רשאים להסתמך על חוות דעת זו בלבד. אישים אחרים אינם להסתמך על חוות דעת זו מבלי קבלת אישור מראש. חוות דעת זו ניתנת לגילוי למי שרוכש ניירות ערך מהחברה או על ידי מי שמוכר או רוכש ניירות ערך של החברה תוך כדי מסחר בבורסה או מחוצה לה למטרות מידע. חוות דעת זו מוגבלת לנושאים הכלולים בה ואין לקרוא אותה כחוות דעת ביחס לכל נושא אחר.

הרינו מסכימים להעביר חוות דעת זו ותרגומה לעברית לרשות ניירות ערך הישראלית והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ כחלק מתשקיף המדף.

בכבוד רב,

קולס קריל, שותפות מוגבלת

פרק 12 – חתימות

החברה:

Namco Realty LTD

הדירקטורים:

יגאל נמדר

(Igal Namdar)

בארבי קאשי

(Barbara Kashinejad)

קרוליין נמדר

(Caroline Namdar)

דן אבנון

רלי טרייסטמן

יוסף עדולמי