תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 27 במאי 2026 כפי שתוקן ביום 17 ביוני 2026

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של

400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). לתיאור ניירות הערך המוצעים, ראו סעיף 2.1.1 לפרק 2 בתשקיף. לתיאור פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים, ראו סעיפים 2.2, 2.4 ו–2.6 לפרק 2 בתשקיף. אגרות החוב (סדרה א'), מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן הצעה**") בערכן הנקוב באמצעות 400,000 יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית שייקבע במכרז לא יעלה על 5% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה. הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א')	במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי (שיעור הריבית המירבי הינו 5% לשנה או כל שיעור אחר שיקבע בהודעה המשלימה) (בכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות המידה פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות, המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לפרק 2 בתשקיף ("**שטר הנאמנות**") וכן בכפוף להתאמה בגין ריבית פיגורים, ככל שתחול). המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

הקרן והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. **הנאמן לאגרות החוב (סדרה א')**: משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ. נכון לתאריך התשקיף, לא מתנהלים כנגד הנאמן הליכים משפטיים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך. למעט בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד הנאמן ביום 17 בנובמבר 2025, בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותיו לפיקוח ובדיקה כדי לגלות את תרמית החברה הנטענת על ידו, ולפי המחזיק מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעותי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור, כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים כמפורט בנספח 7 לשטר הנאמנות לרבות: שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד של זכויות החברה במקרקעי הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הבטוחות, ראו נספח 7 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 בתשקיף.

החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים בדבר פדיון מוקדם כפוי, במקרה בו החברה לא תעמוד בתנאים אשר נקבעו לצורך העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחשבון החברה, ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

***

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות, פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ושינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף. ההודעה המשלימה תפורסם לא מוקדם מחמישה ימי עסקים מתאריך התשקיף. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ– 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**"), תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ- 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.8 לפרק 2 בתשקיף.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף.

***

החברה לא קבעה סכום מזערי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א') לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2.2 לפרק 2 בתשקיף.

הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיף 2.3.3 לפרק 2 בתשקיף. לא התקיימו דרישות הבורסה כאמור, תתבטל ההנפקה על פי התשקיף, אגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא תוקצינה למזמינים, לא ייגבו כספים וכספים אשר נגבו, ככל שנגבו, יושבו למזמינים, והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.3.4 לפרק 2 בתשקיף.

הצעת אגרות החוב המוצעות על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור. ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף יירשמו למסחר בבורסה.

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום. אין חתם מתמחר להצעה על-פי התשקיף. בכוונת החברה להתקשר בהסכם להפצת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, עם אי.בי.אי. חיתום והנפקות בע"מ ואוריון חיתום והנפקות בע"מ אשר ישמשו כמפיצים (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) ("**המפיצים**"). במסגרת זו, תתחייב החברה לתשלום עמלות הפצה למפיצים. פרטים אודות עמלות ההפצה ו/או תשלומים נוספים אחרים, ככל שיהיו, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

***

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים, שלהערכת הנהלת החברה, נכון לתאריך התשקיף השפעתם על פעילות החברה הינה השפעה גדולה: הרעה במצב המשק בישראל, המצב הביטחוני והמדיני בישראל, יכולת כלכלית של השוכרים ושינויים בהוצאות הקמה ותפעול. לפרטים נוספים, לרבות אודות יתר גורמי הסיכון העיקריים של החברה, ראו סעיף 6.27 לפרק 6 בתשקיף.

לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 6.2.4 לפרק 6 בתשקיף.

נכון לתאריך התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד, למעט המגבלות הקבועות בהסכם הלוואת מזרחי ולמעט המגבלות המנויות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים אודות ערבויות אישיות שהעמיד בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 6.19.4 לפרק 6 בתשקיף וסעיף 8.2.1.7 לפרק 8 בתשקיף.

לפני כ- 36 חודשים עובר לתאריך התשקיף (ביום 21 ביוני 2023), הוגש כנגד מר גרין כתב אישום לפי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. כתב האישום עוסק בטענות ביחס לעסקאות שבוצעו לפני למעלה מעשור (2014-2012) בתקופה בה מר גרין שהה גם בלונדון וגם בישראל, לפיהן מר גרין נכנס לישראל באמצעות דרכונו הזר, מתוך כוונה לכאורה להשפיע על בחינת מעמדו כתושב חוץ לצורכי מס. יודגש, כי כתב האישום אינו מייחס למר גרין העלמת מס בפועל ואינו טוען כי נגרע מקופת המדינה סכום כלשהו. כלל שומות המס הרלוונטיות נשוא כתב האישום נסגרו ושולמו במלואן ולרשות המיסים אין כל טענה בגינן. בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי מר גרין, בכוונתו להגיש בקשה לביטול כתב האישום. עוד יצוין, כי ההליך הנ"ל אינו קשור לעבירות מכוח חוק ניירות ערך ו/או הלבנת הון והוא אינו קשור לחברה ו/או לפעילותה. להערכת החברה, אין בהליך כדי להשפיע על החברה ו/או על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ההוצאות המשוערות, הכרוכות בהנפקה והתמורה הצפויה נטו לחברה מההנפקה יפורטו במסגרת הודעה המשלימה, אשר החברה תפרסם בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, את עלויות ההנפקה, לרבות ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף, לרבות עלויות הפצה. לפרטים אודות ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בתשקיף, ראו פרק 5 לתשקיף.

תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, לצורך פירעון הלוואות משלושה תאגידים פיננסיים שונים בסך של כ-98.5 מיליון ש"ח, בסך של כ-38 מיליון ש"ח, בסך של כ-5 מיליון ש"ח וכן פירעון הלוואת צד קשור בסך של כ-10 מיליון ש"ח אשר העמידו אשראי לחברה. עוד בכוונת החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה בחברה מערבויות אישיות כמפורט בסעיף 6.19.4 לפרק 6 בתשקיף. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.2.1 לפרק 5 בתשקיף.

לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 89,158 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת (אם כי בהיקף שאינו מהותי). על כן, מתקיימים אצלה בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, ביכולתה של החברה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.3 לדוח הדירקטוריון המצורף כנספח א' לפרק 6 בתשקיף.

***

ותשקיף מדף

התשקיף מהווה גם תשקיף מדף מכוחו החברה תוכל: להנפיק ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה[1], אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל

[1] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 346ב' לחוק ניירות ערך.

פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן יחד: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יובהר, כי האישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות בכורה, לפי העניין. לפרטים נוספים אודות ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראו פרק 2 לתשקיף.

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

תאריך התשקיף: 27 במאי 2026

תוכן עניינים

1. פרק 1 - מבוא

1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-2
1.3	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על פי התשקיף	א-2
1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-3
1.5	הון החברה	א-4

2. פרק 2 - פרטי ההצעה

2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-2
2.3	רישום למסחר בבורסה	ב-2
2.4	הצעה לציבור	ב-3
2.5	חשבון מיוחד	ב-7
2.6	משקיעים מסווגים	ב-7
2.7	הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	ב-8
2.8	הודעה משלימה	ב-8
2.9	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-9
2.10	מיסוי וניכיון	ב-9
2.11	הנאמן ושטר הנאמנות	ב-16
2.12	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-17
2.13	חיתום, ריכוז והפצה	ב-17
2.14	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	ב-17
נספח א'	שטר הנאמנות ונספחיו	

3. פרק 3 - הון החברה

3.1	הון המניות של החברה נכון לתאריך התשקיף	ג-1
3.2	השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ג-1
3.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה	ג-1
3.5	השליטה בחברה	ג-2
3.6	הסדר תיחום פעילות	ג-2

4. פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1	הזכויות הצמודות למניות החברה על פי התקנון	ד-1
4.2	הסדרים לפי חוק החברות	ד-1

נספח א' תקנון החברה

5. <u>פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה</u>

5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.3	חיתום	ה-2
5.4	סכום מינימלי	ה-2

6. <u>פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד</u>

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1	הגדרות	ו-3
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-3
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-12
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-12

חלק שני - מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו-14
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-14

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות

6.7	תיאור פעילות החברה	ו-18
6.8	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-19
6.9	שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיותיו	ו-20
6.10	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	ו-21
6.11	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות	ו-21
6.12	תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	ו-22
6.13	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-23

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.14	תחרות	ו-24
6.15	עונתיות	ו-24
6.16	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-24
6.17	הון אנושי	ו-24
6.18	הון חוזר	ו-24
6.19	מימון ואשראי	ו-25
6.20	מיסוי	ו-26
6.21	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-26
6.22	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-27
6.23	הסכמים מהותיים	ו-27
6.24	הליכים משפטיים	ו-30
6.25	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-30
6.26	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-31
6.27	גורמי סיכון	ו-31

חלק חמישי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

נספח א' דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

נספח ב' דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

7. <u>פרק 7 - ניהול החברה - דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>

7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית	ז-3
7.3	נושאי משרה בכירה בחברה	ז-3
7.4	מבקר פנימי	ז-4
7.5	מורשה חתימה עצמאי	ז-4
7.6	הוראות התקנון המתייחסות לחברי הדירקטוריון של החברה	ז-4
7.7	התחייבויות מסוימות של החברה	ז-5
7.8	פרטים נוספים	ז-5

8. <u>פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.2	עסקאות עם בעל שליטה	ח-4
8.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך	ח-8
נספח א'	נוסח כתב פטור דירקטורים ונושאי משרה	
נספח ב'	נוסח כתב שיפוי דירקטורים ונושאי משרה	
נספח ג'	מדיניות התגמול של החברה	

9. <u>פרק 9 - דוחות כספיים</u>

9.1	דוחות כספיים	ט-1
	דוחות כספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.	
	דוחות כספיים (המאוחדים) הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.	
	דוחות כספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.	
9.2	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.3	דוח אירועים	ט-1
	דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף	
	דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף	

10. <u>פרק 10 - פרטים נוספים</u>

10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הוצאות ועמלות	י-1
10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	י-1
10.4	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-1
10.5	עיון במסמכים	י-2

11. <u>פרק 11 - חתימות</u> יא-1

<u>פרק 1 – מבוא</u>

1.1. **<u>הגדרות</u>**

אלא אם צוין אחרת, בתשקיף זה תהיינה לשמות ולמונחים המפורטים להלן המשמעות המופיעה לצידם:

"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**הדוחות הכספיים לשנת 2025**"	-	הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק מפרק 9 לתשקיף;
"**החברה**"	-	ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ;
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או כל חברה אחרת לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים באותה חברה לרישומים;
"**הנאמן**"	-	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;
"**הנחיות הגילוי**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה מחודש דצמבר 2013;
"**הקבוצה**"	-	החברה, וכל תאגיד המוחזק על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**מניות רגילות**"	-	מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת;
"**ניירות הערך המוצעים**"	-	אגרות החוב (סדרה א') אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, על פי התשקיף;
"**ניירות ערך הכלולים בתשקיף המדף**"	-	ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה[2], אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי

[2] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

		אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש];
"**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
"**תקנות ההצעה**"	-	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
"**תקנות הודעה משלימה**"	-	תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;
"**תקנות הצעת מדף**"	-	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;
"**תקנות פרטי תשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

1.2. **<u>כללי</u>**

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות.

הצעת ניירות הערך על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב כהגדרתה בחוק החברות ולתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

1.3. **<u>היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על פי התשקיף</u>**

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך המוצעים ורישומם למסחר בבורסה והנפקתם על פי התשקיף ("**התשקיף**" או "**התשקיף להשלמה**", לפי העניין) ולפרסום התשקיף.

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

1.3.3. החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("**אישור הבורסה לתשקיף להשלמה**"). מתן האישור אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים אשר יונפקו לציבור, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בפרק ב' לתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.4. רישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר בבורסה על פי התשקיף, כפוף להתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3.3 לפרק 2 לתשקיף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.

1.3.5. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.3 לפרק 2 בתשקיף.

1.3.6. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו על פי ההודעה המשלימה.**

1.3.7. עותק מהתשקיף והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על פי תשקיף להשלמה זה.

1.4. **<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף</u>**

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך לציבור על פיו, תיעשה, ככל שתיעשה בעתיד, על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה ("**דוח הצעת המדף**").

1.4.2. **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

1.4.3. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ואשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף. אישורה העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר לניירות הערך שיוצעו בעתיד לציבור, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף שיפורסם במסגרת הצעתם. אין במתן האישור העקרוני הנ"ל משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף בעתיד. על אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישומם למסחר.

1.4.4. יובהר, כי האישור לרישום למסחר של מניות רגילות, מניות בכורה[3], אגרות החוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות, אשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה.

1.4.5. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו יוצעו בדוח הצעת מדף בעתיד.**

[3] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 346ב' לחוק ניירות ערך.

1.4.6. אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום .

1.5. **<u>הון החברה</u>**

1.5.1. **<u>הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך התשקיף ומיד לאחר ההנפקה</u>**

. להלן פרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף והון המניות המונפק והנפרע מיד לאחר ההנפקה לפי התשקיף:

סוג המניות	כמות מניות בהון הרשום נכון לתאריך התשקיף	כמות מניות בהון המונפק והנפרע נכון לתאריך התשקיף	כמות מניות בהון הרשום מיד לאחר ההנפקה *	כמות מניות בהון המונפק והנפרע מיד לאחר ההנפקה*
מניות רגילות	1,000 בנות 1 ש"ח ע.נ.	100 בנות 1 ש"ח ע.נ.	100,000 בנות 0.01 ש"ח ע.נ.	10,000 בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

*ביום 26 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטה בדבר פיצול הון המניות של החברה ביחס של כ-100:1, אשר בוצעה ביום 8 ביוני 2026.

1.5.2. **<u>ניירות ערך המירים</u>**

נכון לתאריך התשקיף אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה.

1.5.3. **<u>מרכיבי ההון העצמי של החברה</u>**

מרכיבי ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2025 (באלפי ש"ח), הינם כמפורט להלן:

רכיב	סכום
הון מניות	-(*)
קרן הון מעסקאות בעלי שליטה	7,624
יתרת רווח	731,485
סה"כ הון עצמי	739,109

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

<u>פרק 2 – פרטי ההצעה</u>

2.1. **<u>ניירות הערך המוצעים לציבור</u>**

2.1.1 <u>פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור</u>

400,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשלום אחד שתשולם ביום 1 ביולי 2030.

הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') ("**שיעור הריבית השנתית**"), אשר תשולם בימים 1 ביולי ו-1 בינואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 בינואר 2027 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2030. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**שיעור הריבית החצי שנתית**"). כל תקופת ריבית מתחילה ביום התשלום הקודם הסמוך לפניה.

שיעור הריבית השנתית על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 5% לשנה ("**שיעור הריבית המירבי**")[4].

הקרן והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. יובהר, כי לא יהיה שינוי בשיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (סדרה א').

התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות.

2.1.2 תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 בינואר 2027 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו ביום שבו חויב המזמין בתמורת ההנפקה) והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זה.

2.1.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית [החצי שנתית] ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו וכן מהו יום הסליקה, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

2.1.4 החברה תהיה רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות המצורף לתשקיף. כמו כן, כולל שטר הנאמנות מנגנון של פדיון מוקדם כפוי, במקרה בו החברה לא

[4] כפוף להתאמות כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות ובסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף, המצורפים לשטר הנאמנות.

תעמוד בתנאים אשר נקבעו לצורך העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחשבון החברה, כמפורט בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

2.2. **<u>אופן הצעת ניירות הערך לציבור</u>**[5]

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות אופן הצעה לציבור. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף ("**ההודעה המשלימה**"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף.

2.2.1. 400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, באמצעות 400,000 יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית אשר ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית השנתית המירבי שהינו 5% והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה א')	
המוצעות במחיר השווה ל-100% מערכן הנקוב ובסך הכל	1,000 ש"ח
סה"כ המחיר ליחידה	1,000 ש"ח

2.2.2. החברה לא קבעה סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א').

2.2.3. **החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.**

2.3. **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

2.3.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.3.2. לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את אגרות החוב למסחר תוך שני ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיפים 2.3.3 עד 2.3.3 לפרק 2 בתשקיף. היה ואגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר (בשל אי התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3.3 לפרק 2 בתשקיף), ככל שנגבו כספים מהמזמינים הם יושבו למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3. רישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות בבורסה מותנה בקבלת אישורה לכך כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל וכן, בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט להלן:

[5] מספר המכרז יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

2.3.4. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הינו 35 מחזיקים לפחות, שכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200 אלפי ש"ח לפחות ("**שווי החזקה מזערי למחזיק**").

לעניין זה "מחזיק" משמעו – מחזיק אחד ששווי אחזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי אחזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק. החברה נדרשת לעמוד בכך שההון העצמי של החברה, לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסקורים ליום 31 במרץ 2026, הינו כ-767 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה לאותו המועד, הינו כ-739 מיליון ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר.

אם לא התקיימה איזו מהדרישות לרישום למסחר בבורסה כמפורט לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') וניירות הערך הרלוונטיים לא יוקצו, לא יירשמו כאמור למסחר ולא יגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.

2.4. **<u>הצעה לציבור</u>**

2.4.1. <u>התקופה להגשת הזמנות ליחידות</u>

המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף, ייקבע ויפורט במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה, וזאת בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005 ולהנחיות רשות ניירות ערך. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות ערך המוצעים, בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת אגרות החוב (סדרה א') כאמור תחל ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, ותסתיים ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה (לא לפני שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים ממועד פרסום התשקיף או ארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם) ("**יום המכרז**" ו- "**מועד סגירת רשימת החתימות**", לפי העניין).

2.4.2. <u>הגשת בקשות</u>

בקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי הטפסים הנהוגים למטרה זו (אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות, כהגדרתם להלן) באמצעות רכז הנפקה עמו תתקשר החברה אשר זהותו תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה ("**רכז ההנפקה**") במישרין ו/או באמצעות בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת בקשות**") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי

שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

הבקשות תעבורנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטאלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.

כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המרבי ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה בה נקבע שיעור הריבית המירבי. בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

בכל בקשה שתוגש יציין המבקש את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש.

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

בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצדם להיות אחראים לרכוש את אגרות החוב שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

"**מבקש**" או "**מזמין**", לעניין זה – יחד עם בן משפחתו הגר עימו וכן משקיע מסווג, כהגדרתו בתקנות אופן הצעה לציבור, אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף.

2.4.3. <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

ביום המכרז, לאחר השעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הווירטואלית, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

ביום הסליקה, עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש את התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום, עד השעה 12:00 בצהרים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

2.4.4. <u>קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות</u>

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב ("**שיעור הריבית האחיד**"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כאמור בסעיף 2.3 לפרק 2 בתשקיף, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית - שיעור הריבית המירבי.

יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן בקשות לא יונפקו.

2.4.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על-ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שייוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל

הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה בהתאם לאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף.

2.4.4.3. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2לפרק 2 בתשקיף, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.4 לפרק 2 בתשקיף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, שייוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.4. אם ההקצאה לפי סעיף 2.4.4.3 פרק 2 בתשקיף, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.4 לפרק 2 בתשקיף, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף, בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.5. היה והקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לפרק 2 בתשקיף לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לפרק 2 בתשקיף, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, כאמור בסעיף 2.3.4 לפרק 2 בתשקיף, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה

יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בקשתו (״**שיעור הריבית האחיד החדש**״).

2.4.4.4 נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור לעיל ובמקום ״שיעור הריבית האחיד״ ייראו כאילו נאמר ״שיעור הריבית האחיד החדש״.

2.4.4.6. היה וגם הקצאה כאמור 2.4.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א׳), כאמור בסעיף 2.3.4 לעיל, תבוטל ההנפקה, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א׳) ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינה.

2.4.4.7. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א׳) על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

2.4.4.8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.5. **<u>חשבון מיוחד</u>**

2.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה (״**החשבון המיוחד**״). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.5.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:00 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה הבקשה כאמור בסעיף 2.4.3 לתשקיף. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.5.3. תוך שני ימי עסקים לאחר יום המכרז, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל, יעביר רכז ההנפקה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד לחברה (או על פי הוראתה כאמור להלן) וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב האמורות (״**מועד ההקצאה**״).

2.6. **<u>משקיעים מסווגים</u>**

לתאריך התשקיף ובמהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת, ביחס לחלק מיחידות אגרות החוב (סדרה א׳) שתוצענה לציבור על פי ההודעה המשלימה, עם משקיעים מסווגים[6], לפיה תקבל החברה התחייבות מהמשקיעים

[6] ״**משקיע מסווג**״ – הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800 אלפי ש״ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ״ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו.

המסווגים להגשת הזמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), בכמויות ובשיעורי ריבית כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור הריבית האחיד שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע.

על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר במכרז, ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי ההתחייבויות המוקדמות שנתנו, תעשה כדלקמן: (1) לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) לא הייתה הכמות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים שהגישו בקשות, לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה בקשות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז.

המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהודעה כאמור תתקבל בידי רכז ההנפקה לפני מועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

למשקיעים המסווגים שיתקשרו עם החברה בהתקשרות מוקדמת כאמור בסעיף זה, עשויה החברה לשלם עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורט בהודעה המשלימה. שיעור העמלה שישולם יהיה סביר, מקובל וזהה לכל המשקיעים המסווגים.

2.7. **<u>הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך</u>**

במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים לביצוע ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה וכנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל) לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), תקצה החברה למבקשים, את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה (באמצעות החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לעיל ולהלן: "**החברה לרישומים**"). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי החברה של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.8. **<u>הודעה משלימה</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (הכל, ככל שרלוונטי),

בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם:

(א) יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור;

(ב) אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף;

(ג) שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.1.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

(ד) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף קטן (ג) לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ- 50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

(ה) סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על ידי המשקיעים המסווגים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן שיעורי הריבית וכמות יחידות אגרות החוב (סדרה א') אשר ביחס אליהן התחייבת כל אחד מהמשקיעים המסווגים כאמור;

(ו) פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו);

(ז) כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא.

(ח) כמות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים ו/או לכלל המזמינים ואופן ההקצאה אם וככל שתהיינה.

ההודעה המשלימה תוגש לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

2.9. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

2.9.1. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על-פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף.

2.9.2. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.

2.9.3. החברה, והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.

2.9.4. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.10. **<u>מיסוי וניכיון</u>**

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות בתשקיף זה וההודעה המשלימה. ההוראות הכלולות בתשקיף זה וההודעה המשלימה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות חוק הנזכרות בתשקיף זה וההודעה המשלימה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כבעלי מניות מהותיים כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

איגרות החוב, אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בתשקיף זה, מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך הן מונפקות ללא ניכיון.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על אגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.10.1. <u>כללי</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("**תיקון**"). תיקון 147 שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה וההודעה המשלימה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף זה וההודעה המשלימה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169 והוראת שעה), התשס"ט – 2008 ("**תיקון 169**") לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 23 ביולי 2009, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישם התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("**חוק ההתייעלות הכלכלית**"). בחוק ההתייעלות הכלכלית נקבע, בין היתר, כי יופחתו באופן הדרגתי שיעורי המס ליחידים כאמור בסעיף 121 לפקודה ושיעורי מס החברות כאמור בסעיף 126(א) לפקודה.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר כלל את תיקון 187 לפקודה ("**החוק לשינוי נטל המס**" ו- "**תיקון 187**",

בהתאמה). בהתאם לתיקון 187 אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבעה בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי[7] מ-25% ל-30%.

בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב-1% (ל-24%) החל מיום 1 בינואר 2017 וב-1% נוסף (ל-23%) החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

2.10.2. <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

ביום 6 באוגוסט 2012 התקבל בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב – 2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("**תיקון 195**"), אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז- 2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017-2018**"). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2026 עלתה על 721,560 שקלים חדשים (הסכום מתואם מדי שנה, פרט לשנים 2025-2027), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("**מס יסף**"). בנוסף, נקבע בסעיף 121ב(א1) לפקודה, כי יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים עלתה בשנת המס על הסכום הנ"ל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%. לעניין סעיף 121ב לפקודה, "הכנסה חייבת" הינה הכנסה חייבת כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89 לפקודה, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("**חוק מיסוי מקרקעין**"), ולרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, ואולם, לגבי (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 שקלים חדשים (לשנים 2025 - 2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין.

2.10.3. <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת/פדיון (יחד: "**מכירה**") ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל שאינו בעל מניות מהותי חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25% ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. במכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר[8] 10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[9] בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או

---

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

[8] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[9] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

במועד כלשהו ב -12 החודשים שקדמו למכירה כאמור ,שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

כמו כן, רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב שאינן צמודות למדד[10] על-ידי יחיד יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או בשיעור של 20% אצל בעל מניות מהותי[11], ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ, יראו את שער מטבע החוץ כמדד. שיעורי המס המופחתים כאמור, לא יחולו לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מעסקה, או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה.

באשר לחבר בני אדם, הרי שהוא יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות חוב כאמור, בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. בהתאם להוראות סעיף 129ג לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות חוב יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק"" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

באשר לתושב חוץ (יחיד וחברה), הרי שככלל הוא פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו מיוחס למפעל הקבע שלו בישראל והכל בהתאם לתנאים ולמגבלות בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.10.4. <u>קיזוז הפסדים במכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם להוראות סעיף 92(א) לפקודה, הפסד שמקורו במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאילו היה רווח הון היה חייב במס, ניתן יהיה לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5).

הפסד הון כאמור יהיה בר קיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר הערך או ששולמו בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד מנייר הערך האחר כאמור, לא עלה על שיעור מס

[10] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

[11] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018) אם הוא חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד. בהקשר זה, במידה ומדובר ביחיד בעל מניות מהותי, המוטל עליו מס בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז הפסד הון כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור.

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

2.10.5. <u>ניכוי מס במקור במכירת אגרות החוב</u>

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("**תקנות הניכוי מרווח הון**"), חייב[12] המשלם למוכר[13] תמורה במכירת אגרות חוב ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) ובגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד[14], ינכה מס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם, וזאת בכפוף לקבלת אישור פטור מניכוי מס במקור.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות הניכוי מרווח הון. יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

כמן כן, קובעות תקנות הניכוי מרווח הון, כי בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור כאמור בתקנות אלה, יקזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו או מעסקה עתידית, וזאת בכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.10.6. <u>הסדרי המס ביחס לריבית על אגרות חוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון שמקורם באגרות חוב הצמודות למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. כמו-כן, בהתאם לסעיף 125ג(ג)(1)יחיד יהא חייב במס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) על הכנסות ריבית לרבות דמי ניכיון, שנצמחו ושמקורן באגרות חוב שאינן צמודות למדד[15] או למטבע חוץ, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

---

[12] כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון

[13] כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון

[14] כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון.

[15] כהגדרת מונח זה בסעיף 125ג(א) לפקודה.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעור המס המופחת כאמור לא יחול בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"עסקה" או "מעסק בעל אופי מסחרי" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית ו/או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהן משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן, הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו תקופות 6 או 3 השנים לגבי קרן השתלמות כאמור בסעיף 9(16א) או (16ב) לפקודה, או ששולמה מקופת גמל לתגמולים ושמקורם בתשלומי המעביד לאותה קופה וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד) לפקודה; (6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על הריבית או דמי הניכיון בשיעור המס השולי של היחיד, בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל.

באשר לחבר בני אדם, הרי ששיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל, אשר הוראות סעיף 9(2) לפקודה אינן חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, ושמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018). בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1.1.2009 ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים: (1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או (2) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או (3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות חוב, עשויות להיות מחויבות בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ (בכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המסים).

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי נכיון כאמור, בכפוף להוראות סעיף 9(2) ולהוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי נכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או

הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי נכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"עסקה" או "מעסק בעל אופי מסחרי" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("**תקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד**"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[16] המשולמת על אגרות חוב, נסחרות בבורסה, ואשר צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ, הינו חמישה עשר אחוזים (15%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה.

לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018).

יצוין כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור אשר יתקבל מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרת החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעברו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

2.10.7. <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בעתיד במסגרת הרחבת סדרה</u>

[16] ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

אגרות חוב (סדרה א') אשר מוצעות לראשונה על-ידי החברה בדוח הצעת מדף זה מונפקות ללא ניכיון. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בדרך כלשהי בשיעור ניכיון, החברה תפנה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב (סדרה א') (קרי, טרם מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א'), ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל, אשר יהיה אחיד, בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו אישור, ותגיש דוח מיידי, טרם רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בו תודיע מהו שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. חברי הבורסה ינכו מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הנפקת אגרות חוב כתוצאה מהגדלת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינכו מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שיקבע למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפרעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי הדין.

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

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

2.11. **<u>הנאמן ושטר הנאמנות</u>**

2.11.1. ביום 26 במאי 2025 התקשרה החברה עם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**") בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות והוא עונה על

דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו לפיו, לנאמן לאגרות החוב.

2.11.2. לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות המצ"ב כ**נספח א'** לפרק 2 לתשקיף.

2.12. **תנאי אגרות החוב (סדרה א')**

כמפורט בשטר הנאמנות ובתמצית התניות המצורפת לו.

2.13. **חיתום, ריכוז והפצה**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית. בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים ולשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ. פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות ההפצה בגין ההתחייבויות כאמור יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.14. **הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף**

2.14.1. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה[17], אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

2.14.2. הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

2.14.3. מובהר, כי האישור העקרוני של הבורסה מתייחס למניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת המדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פי לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות בכורה.

[17] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה והוראות הדין, כפי שיהיו באותה עת.

נספח א' לפרק 2 – שטר הנאמנות

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

מיום 17 ביוני 2026

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרות	עמוד
.1	**פרשנות והגדרות**	4
.2	**הנפקת אגרות החוב**	6
.3	**דירוג אגרות החוב**	10
.4	**מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;**	10
.5	**רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה**	12
.6	**התחייבויות החברה**	13
.7	**הבטחת אגרות החוב**	19
.8	**זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות**	19
.9	**תביעות והליכים בידי הנאמן**	25
.10	**נאמנות על התקבולים**	26
.11	**מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**	26
.12	**סמכות לעכב חלוקת הכספים**	27
.13	**הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן**	27
.14	**הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן**	28
.15	**קבלה מאת מחזיק אגרת החוב**	28
.16	**תחולת חוק ניירות ערך**	29
.17	**השקעת כספים**	29
.18	**התחייבויות החברה כלפי הנאמן**	29
.19	**התחייבויות נוספות**	31
.20	**באי-כוח**	32
.21	**הסכמים אחרים**	32
.22	**שכר הנאמן**	32
.23	**סמכויות מיוחדות**	35
.24	**סמכות הנאמן להעסיק שלוחים**	35
.25	**שיפוי לנאמן**	36
.26	**הודעות**	39
.27	**שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה**	39
.28	**מרשם מחזיקי אגרות החוב**	40
.29	**אסיפות של המחזיקים**	41
.30	**דיווח לנאמן**	41
.31	**דיווח על ידי הנאמן**	41
.32	**אחריות הנאמן**	42
.33	**תחולת הדין**	42
.34	**סמכות ייחודית**	42
.35	**כללי**	42
.36	**מענים**	42
.37	**הסמכה למגנ"א**	42

שטר נאמנות

מיום 17 ביוני 2026

בין

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

מס' חברה 516162435

מרחוב הסיבים 49, פתח תקווה

("**החברה**")

מצד אחד;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מס' חברה 513771337

מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

("**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל: וביום 26 במאי 2026 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 27 במאי 2026 כפי שיושלם במסגרת הודעה משלימה וביום 17 ביוני 2026 פרסמה החברה תיקון לתשקיף (להלן: "**התשקיף**") אשר לפיו החברה עשויה להנפיק אגרות חוב (סדרה א') (כהגדרתן להלן);

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה א') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת, כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה ו/או לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה וכן, כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;

והואיל: והנאמן הצהיר, כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן, כי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: ובמסגרת התשקיף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **פרשנות והגדרות**

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

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

1.3. בכל עניין הקשור בתנאי אגרות החוב (סדרה א') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר זה לבין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או באגרות החוב, יגברו הוראות שטר זה.

1.4. שטר זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.

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

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**"	-	אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מכוח התשקיף שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב, וכן אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה, בהתאם להוראות שטר זה;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים;
"**החלטה רגילה**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של 50% או יותר מיתרת

		הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים;
"**החוזר המאוחד**"	-	החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת[1];
"**המכרז**"	-	המכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;
"**הנאמן**"	-	הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**התשקיף**" או "**תשקיף מדף**"	-	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 26 במאי 2026, הנושא תאריך 27 במאי 2026, לרבות כל תיקון לתשקיף (ככל שיהיה), ולרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק חדלות פירעון**"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**יום מסחר**"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"**יום עסקים**"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"**מחזיק**" או "**מחזיק באגרות החוב**"	-	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו- "מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד

[1] https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority/govil-landing-page

		אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן לאגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו
"**המדד היסודי**"		מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2026, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 למאי 2026;
"**המדד הידוע בתאריך כלשהו**"		המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך.
"**מדד התשלום**"		המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית.
"**קרן**"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שטרם נפרע, כפי שיהיה מעת לעת;
"**שטר הנאמנות**" או "**שטר זה**" או "**השטר**" או "**שטר נאמנות זה**"	-	שטר נאמנות זה;
"**תאגיד מדווח**"	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
"**תעודות אגרות החוב**"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה;

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

1.7. כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.

1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.

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

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

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

2. **<u>הנפקת אגרות החוב</u>**

2.1. בכוונת החברה להנפיק את אגרות החוב (סדרה א'), כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על פי התשקיף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל, כמיטב יכולתה בכפוף להוראות שטר זה, על מנת שאגרות החוב (סדרה א') תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד לפירעונן הסופי.

2.2. תנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה על פי התשקיף יהיו כדלקמן: אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון בתשלום אחד שישולם ביום 1 ביולי 2030.

2.3. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כהגדרתו להלן, ואשר תשולם בימים 1 בינואר ו- 1 ביולי החל מיום 1 בינואר 2027 (מועד תשלום הריבית הראשון) ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן בעד התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**") שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 בינואר 2027 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו, היום בו חויב המזמין בתמורת ההנפקה) של אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב ביום 25 ביוני ו- 26 בדצמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.2 לעיל. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון. בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מאמות המידה הפיננסיות ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית השנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על השיעור שייקבע במסגרת המכרז כהגדרתו לעיל ("**שיעור הריבית המירבי**").

2.4. הקרן והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום

המדד היסודי.

2.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.6. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.7. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

2.7.1. <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

ככל שתונפק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינו חוב, המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה עובר להנפקת סדרת אגרות החוב או סדרת נייר הערך שהינו חוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.7.2. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לאחר ההנפקה לראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א'), על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("**אגרות החוב הנוספות**" ו- "**ההנפקה/ות הנוספת/ות**", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("**התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות**"):

א. בעת ההנפקה הנוספת, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי (כהגדרתם בנספח 7 לשטר נאמנות זה), כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושבו בהתאם לאמור בנספח 7 לשטר הנאמנות.

ב. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם

אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה;

ג. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה;

ה. היקף הסדרה, לאחר הנפקתה לראשונה ולאחר הרחבתה (ככל שתורחב), לא יעלה על 750 מיליון ש"ח ע.נ. ("**היקף הסדרה המקסימאלית**"). מובהר בזאת, כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן או ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

ו. החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.7.2(1)(ב) ו- (ג) לעיל או ס"ק 2.7.2(2)(א), (ב) ו- (ו) לעיל, לפי העניין, וכן העתק מדוח השמאי או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה, כאשר יודגש ביחס לדוח השמאי כי תאריכו לא יהא קודם לשלושה חודשים לפני מועד הרחבת הסדרה.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי

הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, מחזיק שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבות סדרה כאמור.

3. **<u>דירוג אגרות החוב</u>**

אגרות החוב אינן מדורגות. החברה מתחייבת, כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. כמו כן, במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה. כמו כן, לחברה שמורה הזכות הבלעדית להפסיק את דירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או להחליף חברה מדרגת.

4. **<u>מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין</u>**

4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

4.2. הנאמן (לרבות אם הנאמן הוחלף בנאמן אחר) נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

4.4. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

4.5. הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

<u>תקופת הכהונה ; פקיעת כהונה ; התפטרות ; פיטורין</u>

4.6. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שייכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).
ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.7. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

4.8. <u>סיום כהונת הנאמן</u>

4.8.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו ; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.8.1 זה.

4.8.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

4.8.3. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה.

4.8.4. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.8 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

4.8.5. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר, כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש, ככל שימונה,

לצורך העברה כאמור.

4.8.6. מובהר, כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מחבות כלשהי על פי כל דין.

4.8.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך.

4.8.8. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

<u>סמכויות ותפקידי הנאמן</u>

4.9. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.

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

4.11. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.

4.12. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 להלן.

4.13. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

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

4.15. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה החברה לרישומים (כהגדרתה ב"תנאים שמעבר לדף"), ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

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

4.17. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידיו מהחברה ומנציגיה.

5. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה</u>**

5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה א'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מיידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

5.2. אגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.2-5.1 לעיל) ("**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה א'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה א') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים (ככל שבידיעתה) ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לקנות אגרות חוב (סדרה א') ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה א') שבידיהם.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית, על תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה על נספחיו, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של

החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

6.2. <u>הגבלות על חלוקה</u>

החברה תוכל לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("**חלוקה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

6.2.1. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו להלן) ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח.

6.2.2. היחס בין ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המאוחד בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ו/או אינם מיועדים כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) ("**יחס ההון העצמי המתואם למאזן**"), ובהתחשב בביצוע החלוקה כאמור, לא יפחת משיעור של 27%, במשך שני רבעונים רצופים הקודמים למועד החלוקה.

"**הון מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הלוואות בעלים**" - הלוואות בעלים (קרן וריבית) שהועמדו, מעת לעת, על ידי בעל השליטה בחברה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, כשהן צמודות לעלית המדד, ככל שהלוואות אלו צמודות, עד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובלבד שההלוואות כאמור תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה א), הן בדרגת הנשייה והן במועדי סילוקן. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימה על שטר נאמנות זה, יתרות הלוואות בעלים הינן כדלקמן: סך של 40,644,800 ש"ח ליום 31 במרץ 2026.

6.2.3. לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן).

6.2.4. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה של החברה (בלא להביא בחשבון רווחי שערוך בניכוי המס שהופרש בגינם) כפי שיהיו מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.2 זה.

במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/ החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו

מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

6.2.5. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה.

6.2.6. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לעיל) בנוסח לשביעות רצון הנאמן. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת.

6.2.7. בכפוף להוראות חוק החברות ולמעט כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל, מצהירה החברה כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט התחייבויות החברה מכח הסכם המימון לבנק מזרחי, כמפורט בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף.

6.3. <u>הגבלות על החזר הלוואות בעלים</u>

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרת המונח בסעיף 6.2.2 לעיל) שהועמדו או תועמדנה לחברה (לרבות על מנת לרפא אי עמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות) ובלבד: (1) שלאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 להלן ("**ההתניות הפיננסיות**"), כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות, בהינתן פירעון הלוואות הבעלים הרלבנטיות תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואת בעלים כאמור, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו החל ממועד הדוחות הכספיים האמורים ועד למועד הבחינה כאמור; וכן - (2) שבסמוך לפני ביצוע הפירעון האמור, החברה תמציא אישור בכתב לנאמן ולפיו החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה. על אף האמור לעיל, הלוואות בעלים בסך של 10 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה על ידי ב.י חאן, ואשר שימשו את החברה לצורך השקעות בנכס הקיים, תפרענה בסמוך לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א).

6.4. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן:

6.4.1. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת מסך של 350 מיליון

ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים;

6.4.2. יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת משיעור של 23%, במשך שני רבעונים רצופים;

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה **נספח 6.4** לשטר זה.

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לתום הרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("**מועד הבדיקה**"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל (בפסקה זו: "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי השנתי ליום 31 בדצמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם השפעה מהותית (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה ("**בחינת הפרופורמה**"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן, לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור.

"**השפעה מהותית**" - שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.

6.5. <u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן:

(א) ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל) פחת מ- 375 מיליון ש"ח במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן;

(ב) יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לעיל), פחת מ-25% במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן;

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "**אמת מידה פיננסית**".

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה **נספח 6.4** לשטר זה.

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1(א) לעיל או בסעיף 6.5.1(ב) לעיל ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר שלא יעלה על 0.5% (להלן בסעיף 6.5 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (לעיל ולהלן בסעיף 6.5 זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן, או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב- 0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה א') יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה

תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5.5. היה ולאחר שהתרחשה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל חדלה להתקיים חריגה כאמור, יופחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') בשיעור הריבית הנוסף שיוחס לאותה חריגה, החל ממועד פרסום הדוח הכספי של החברה המצביע על כך שהחריגה חדלה להתקיים. ככל שחדלו להתקיים כלל החריגות, ישוב שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לשיעור הריבית שנקבע במכרז, ללא כל תוספת, החל ממועד פרסום הדוח הכספי של החברה המצביע על כך שכלל החריגות חדלו להתקיים. האמור לעיל יחול עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') או עד להתקיימות חריגה חדשה, לפי המוקדם.

6.6. <u>התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה</u>

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לעיל בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות חריגות חדשות עם בעלי השליטה בחברה אשר היו דורשות אישור האסיפה הכללית בחברה ציבורית בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. מובהר בזאת, כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא, כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי שליטה כאמור: (1) אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה לפי סעיף 275 לחוק החברות, לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000; (2) עסקה אשר החברה הצהירה, כי היא נועדה לרפא את הפרת החברה את התחייבויותיה לעמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות או תביא לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה; (3) כל עסקה שתכנס לתוקף רק לאחר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות; או (4) עסקאות המהוות הארכה של עסקה קיימת בתנאים זהים לאלו של העסקה הקיימת אשר אושרה טרם אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, לרבות עסקאות בקשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה או קרוביו.

יודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, המגבלות הקבועות בסעיף 6.6 זה לא

יחולו עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.

7. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

7.1. התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בבטוחות המפורטות ב**<u>נספח 7</u>** לשטר זה.

7.2. העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 2.2 לנספח 7 לשטר זה.

7.3. למעט לגבי הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 לנספח 7 לשטר זה, ובכפוף להתחייבויותיה של החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) (שעבוד שלילי) כאמור בנספח 7 לשטר זה, החברה תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

7.4. התקופה ליצירת ורישום השעבודים שבסעיף 2.1.2 עד 2.1.4 לנספח 7 לשטר הנאמנות (ומבלי לגרוע מהתקופות המנויות בהן) וכן המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 2.2.2 לנספח 7 לשטר הנאמנות בקשר עם השעבודים האמורים הינה 180 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**התקופה ליצירת ורישום השעבודים**"). הארכת התקופה מעבר ל-180 ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר מ- 3 חודשים נוספים ("**המועד האחרון לרישום השעבודים**").

במקרה בו לא ירשמו השעבודים האמורים בסעיף 2.1.2 עד 2.1.4 לנספח 7 לשטר הנאמנות וכן לא יועברו לידי הנאמן בקשר עם השעבודים בסעיף 2.1.2 ועד 2.1.4 לנספח 7 לשטר הנאמנות, כל המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 2.2.2 לנספח 7 לשטר הנאמנות עד המועד האחרון לרישום השעבודים, לפי העניין, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם כפוי מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**הפדיון המוקדם הכפוי**").

במקרה של פדיון מוקדם כפוי כאמור, יחולו ההוראות בדבר פדיון מוקדם ביוזמת החברה כמפורט בסעיף 9.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות, למעט הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב שבמקרה כזה יהיה הסכום הגבוה מבין הסכומים הנקובים בסעיפים 9.2.5.1 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות (שווי השוק של יתרת אגרות החוב) ו-9.2.5.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות (הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א')) העומדות לפדיון המוקדם הכפוי שבמחזור.

בתוך יום עסקים אחד לאחר המועד האחרון לרישום השעבודים, החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו כאמור להלן. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי כאמור. במקרה זה התמורה למחזיקי אגרות החוב תשולם בניכוי מס כדין. בדוח המיידי כאמור תפרט החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

מובהר, כי החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבצע את הפדיון המוקדם הכפוי גם קודם לחלוף 180 הימים כאמור כל עוד טרם הועברו המסמכים המפורטים בסעיף 2.2.2

לנספח 7 לשטר הנאמנות ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים.
החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על-פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. **למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבודים על הנכסים המשועבדים מכח שטר הנאמנות, ובמקרה של פדיון מוקדם מלא כפוי ובכפוף לביצועו של הפדיון המלא הכפוי בפועל, שטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף (וככל שנרשמו שעבודים, הרי שהם יוסרו והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך).**

8. **<u>זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות</u>**

8.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כולה או חלקה ו/או לממש בטוחות, ויחולו ההוראות בסעיפים 8.2-8.10 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

8.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם יינתן איזה מהצווים כאמור כתוצאה מבקשת החברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

8.1.2. אם תוגש ותאושר בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא בוטלה בתוך שבעים וחמישה (75) ימים.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן על פי חוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 60 ימים ממועד נתינתם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5. אם יוטל עיקול בסכום מהותי על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 60 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 40% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 60% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע.

לעניין שטר זה "**סכום מהותי**" הינו סכום שאילו היה מופחת מההון העצמי, היה גורם לחברה שלא לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.4 לעיל.

8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן, על פי חוק חדלות פירעון או ימונה כונס נכסים זמני או ימונה נאמן זמני, על פי חוק חדלות פירעון על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימי עסקים ממועד נתינתם; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או ניתן צו למינוי נאמן, על פי חוק חדלות פירעון או מונה כונס נכסים קבוע או מונה נאמן, על פי חוק חדלות פירעון, על נכס מהותי.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7. אם הוגשה ואושרה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, על פי חוק חדלות פירעון אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימי עסקים; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

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

8.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, שלא כתוצאה ממיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 להלן.

8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון מכל בחינה מהותית, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.

8.1.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

8.1.12. אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב

או על פי תנאי שטר זה והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה של 10 ימי עסקים מהמועד שנקבע לתשלום הרלוונטי למחזיקי אגרות החוב או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה בת 10 ימי עסקים.

8.1.13. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום 30 ימים מתום תקופת ההארכה).

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ללא תקופת ריפוי או אם "חוב מהותי" הועמד בפועל לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של חוב מהותי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" - חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות פיננסיות של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי גבוה מההון העצמי של החברה. חוב פיננסי מובטח ללא יכולת חזרה ללווה (**Non-Recourse**) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.17. אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס (כולו או חלקו) או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 75% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור; למעט אם החברה תתחייב, כי סכום השווה לתמורה נטו (בניכוי הוצאות מס) שתקבל החברה כתוצאה מהמכירה כאמור תשמש את החברה לבצע פדיון מוקדם בגובה התמורה נטו. במקרה כזה, יחולו הוראות סעיפים 9.2.2 – 9.2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) יהיה שווה לערך התחייבותי היחסי של אגרות החוב (סדרה א) העומדות לפירעון מוקדם(בהתייחס לשווי תמורה נטו מתוך סך הערך ההתחייבותי של כל אגרות החוב (סדרה א)), כאמור בסעיף 9.2.5.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. על אף האמור לעיל, ככל ששווי הנכסי שנותר גבוה מ-143% מהערך ההתחייבותי, החברה לא תהיה מחוייבת לבצע פידיון מוקדם ובלבד שלאחר המכירה היא עומדת באמות המידה כאמור בסעיף 6.4 לעיל.

8.1.18. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן, נכסי תיירות, נכסי מסחר ואנרגיה ו/או, פעילות תיירותית מסחרית וניהול נכסי תיירות ומסחר בישראל ("**תחום הפעילות**"). החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי של עיקר תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר

החלטת החברה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה הכוונה לפחות 60% מסך הנכסים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

8.1.19. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, במסגרתו נוצרו שעבודים כלפי החברה הקולטת או חברת היעד באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות או מאוחדות של החברה, או לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה.

8.1.20. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 ימים, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.21. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.7.2 לעיל.

8.1.22. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.

8.1.23. אם החברה תבצע חלוקה ו/או תבצע החזר הלוואות בניגוד להוראות שטר זה.

8.1.24. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כאמור בנספח 7.

8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, טרם העברת השליטה. בעל השליטה (בעקיפין) בחברה במועד הנפקת אגרות החוב הינו מר מוטי גרין ("**בעל השליטה**").

"**העברת שליטה**" - כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ושמניותיה לא נרשמו למסחר - עסקה שכתוצאה ממנה יחדל בעל השליטה, במישרין או בעקיפין, להיות מבעלי השליטה בחברה, או עסקה שכתוצאה ממנה שיעור ההחזקה של בעל השליטה, לרבות ביחד עם קרוביו והחזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים, בזכויות החברה ירד מתחת לשיעור של 50.01%. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי, בכל מקרה, עסקה אשר לאחר השלמתה בעל השליטה יוותר בעל השליטה בחברה, לא תחשב "כהעברת שליטה".

"**שליטה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

"**עסקה**" - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיו של בעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם). על אף האמור לעיל, ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב, העברה לנאמנות לטובת בעלי השליטה או קרוביהם, שינוי מבני בין תאגידים בשליטת בעלי השליטה וכן שעבוד לתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי מוכר במסגרת

קבלת מימון, לא יהוו עסקה.

"**החזקה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

"**החזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

על אף האמור לעיל, במקרה שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, לא יראו כהעברת שליטה עסקה שלאחר השלמתה יתקיימו התנאים הבאים: (א) בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- 25% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך); (ב) אין בחברה בעל מניות אחר שיחזיק (לבדו או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי בעלי השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את מי מבעלי השליטה. לעניין, זה יצוין כי כל עוד בעלי השליטה ממנים בפועל את רוב הדירקטורים בחברה, מבלי לכלול במניין זה דירקטורים חיצוניים, דבר זה מהווה חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה.

8.1.26. אם החברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

8.1.27. החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות בשטר זה הנוגעות לשעבודים, וההפרה לא תוקנה תוך 45 ימים מהמועד בו נודע לחברה על דבר ההפרה.

8.1.28. אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.6 לעיל.

8.1.29. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות כמפורט להלן:

8.2. הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), יהיה חייב גם כן, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או מימוש בטוחות שניתנו בהתאם לשטר זה בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 45 ימים מראש; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות.

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.5. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב

כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים.

8.6. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.7. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

8.8. במקרה בו תימסר לחברה הודעה, כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.7 לעיל.

8.9. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת ההחלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה.

8.10. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או בזכות למימוש הבטוחות ו/או במימוש הבטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי או אי מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

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

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 15 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא לתיתה אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק, העמדה לפירעון מיידי תהיה כפופה להתקיימות העילות הקבועות בסעיף 8 לעיל.

9.2. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה.

9.3. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור בהחלטה רגילה. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

9.4. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה, בהחלטה רגילה, בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

9.5. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

10.1. תחילה – לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.

10.2. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).

10.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.6 להלן.

10.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

10.5. חמישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.

10.6. שישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.7. שביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.8. את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

10.9. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. **<u>מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>**

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן תשלום הריבית אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן, המגיעים לנאמן על פי סעיף 22 לשטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

יובהר, כי סכום המימון שיועבר לנאמן, אם וככל שיועבר, ינוכה קודם מכספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בהודעה יצוין במפורש כי סכום המימון שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב והדבר יחשב כביצוע תשלום מלא של התשלום הרלוונטי על-ידי החברה.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזאת כי החברה תעביר לנאמן את סכום המימון רק במועד התשלום הרלוונטי (קרן ו/או ריבית) על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

12. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 17 להלן ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות כאמור לפי סעיף 17 להלן הכל לפי ראות עיניו.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלמם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר או במועד הקרוב לתשלום ריבית ו/או קרן למחזיקי אגרות החוב, בהתאם ללוח הסילוקין, לפי תנאי שטר זה, לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

12.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש״ח כמפורט לעיל. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש״ח כאמור.

13. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו- 11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

14. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>**

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ״א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

1.2. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי סעיף 17 להלן, הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ״ל.

14.3. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ״ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

14.4. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 14.3 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו׳), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי

אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 1.2 ו- 14.3 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין ותנאי שטר זה.

14.5. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

15. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>**

15.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

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

15.7. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

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

17. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו באג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) או בפיקדונות בנקאיים שקליים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ- (AAil) (ובהעדר בנק כאמור בבנק בעל הדירוג הגבוה ביותר בישראל באותה עת), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי

תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

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

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכס מהותי (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן או נאמן זמני, שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות.

18.4. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית – לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך 7 ימי עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

18.5. למסור לנאמן כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

18.6. בכל שנה, בתוך 14 ימים לאחר פרסום הדוח התקופתי של החברה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך הנפקת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.7. אחת לשנה עד ליום 30 באפריל של כל שנה, חוות דעת עורך דין המאשרת, כי ננקטו כל הפעולות הנדרשות לשמירת תוקף ורישום הבטוחות תוך פירוט פעולות אלה (ככל שנדרשות). ככל שבמסגרת השעבוד שועבדו זכויות ביטוח, תמציא החברה יחד עם חוות הדעת האמורה

העתק מפוליסת הביטוח הרלוונטית שבתוקף.

18.8. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

18.9. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם וכן על יתרת החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, נכון למועד מתן האישור.

18.10. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, את הדיווחים הנדרשים בחוזר המאוחד או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים באותו חוזר מאוחד או מסמך כאמור, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות. לחלופין, החברה או הנאמן יפתחו אתר אינטרנט ייעודי, אשר בו יובאו הודעות למחזיקי אגרות החוב מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן. במקרה בו ייפתח אתר אינטרנט כאמור, תודיע החברה על כתובתו של האתר באמצעות דיווח מיידי וזאת טרם הפסקת היותה של החברה תאגיד מדווח.

18.11. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה בכירה וחוות דעת עו"ד חיצוני לחברה כי הבטוחות תקפות, אכיפות וברות מימוש וכן כי סיווגן לא השתנה ממועד חוות הדעת הקודמת, בנוסח דומה מבחינה מהותית לאלו אשר נמסרו לנאמן על פי הוראות שטר (ראה סעיף 2.2.3 לנספח 7 לשטר נאמנות) זה עם הענקת הבטוחות ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

18.12. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר וזאת לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן.

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

18.14. לסייע לנאמן בכל דרך אפשרית למלא את תפקידיו על-פי חוק ו/או על-פי שטר זה לרבות לשם: בדיקת הנכסים המשועבדים מכוח הבטוחות, בדיקת תוקף הבטוחות, בדיקת קיום

התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה. הסיוע כאמור יינתן בתוך 10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן או בתוך פרק זמן סביר לאחר סיכום מועדים עם הנאמן במידה שהסיוע הנדרש או המידע הנדרש בקשר עם כך אינו ברשות החברה או המידע לא ניתן להכנה על ידי החברה.

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

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

18.17. החברה תדווח מיידית לנאמן בכתב על כל שינוי בכתובת או בשמה בתוך יום עסקים אחד ממועד השינוי.

18.18. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.3 לעיל אשר תימסר לנאמן בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

19. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות תוך זמן סביר אך לא יותר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן בכתב:

19.1.1. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו לפי שטר נאמנות זה בקשר עם הפירעון המיידי.

19.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.

19.2. למטרות סעיף זה – הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

20. **<u>באי-כוח</u>**

20.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן בכתב.

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה ו/או בזדון.

21. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות הדין ולמגבלות המוטלות על הנאמן לפי כל דין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עימה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר זה ובכשירותו כנאמן.

22. **<u>שכר הנאמן</u>**

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב, שכר כדלקמן:

22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה אגרות החוב (סדרה א') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח ("**השכר השנתי**").

22.2. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של הסדרה, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה ביחס לסך אגרות החוב שהונפקו עד אותו מועד (ללא הבאה בחשבון של פדיונות) וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.

22.3. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.3 לעיל, ישולם לנאמן שכר השווה ל-500 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל ולרבות:

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

ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי;

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

ד. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

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

ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;

ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות

החוב;

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

ט. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה;

י. פעולות בקשר עם בטוחות לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.

22.5. ביחס לאמור בסעיף 22.4 מוסכם כי:

22.5.1. ככל שהחברה תפנה לנאמן בבקשה לביצוע עבודה יסכמו החברה והנאמן את עלות העבודה המבוקשת. כמו כן אם נדרשת בקשר עם אותה עבודה, עבודה מצד ג' ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אזי הנאמן ישלח 3 הצעות מספקים רלוונטים לאישור החברה והנאמן יתחשב בעמדת החברה בהחלטתו הסופית ביחס להעסקת אותו צד ג'.

22.5.2. ככל שמחזיק באגרות חוב של החברה המחזיק פחות מ- 5% יפנה לנאמן בבקשה לבדיקה של נושאים שונים בשטר הנאמנות, הנאמן יסכם עם מחזיק זה מנגנון שיפוי לכיסוי ההוצאות שידרשו לו ככל שלדעת הנאמן אין בפניה סוגיה הטעונה לדעת הנאמן בירור לשם השמירה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ושהחברה עומדת במועד פניית המחזיק בכל הוראות שטר הנאמנות.

22.5.3. ככל שלא מדובר במקרים המפורטים לעיל ו/או קיימת דרישה חוקית (לרבות חובה על הנאמן לפעול להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב)/ פנייה של מחזיק ב-5% או יותר מהערך הנקוב של אגרות החוב (לרבות פניה מהמחזיקים במצטבר בשיעור כאמור)/ חשש להפרה של שטר הנאמנות וכיוצ"ב החברה תשא בתשלום.

22.6. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 להלן, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

22.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה. יובהר, כי במידה שהנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

22.8. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה עד להנפקת אגרות החוב ושחרור כספי ההנפקה לחברה לאחר רישום השעבודים, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם לנאמן שכר השווה ל- 500 ש"ח, עבור כל שעת עבודה ועד לתקרה בסך של 11,000 ש"ח.

22.9. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים בסעיף 22.8 לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם לפני מועד התשקיף ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף 22.8

לעיל.

22.10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

22.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך שלושים (30) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

22.12. במידה שפקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לעיל, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה שבו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור חלק יחסי מהשנה שבה שימש כנאמן וכל יתרה מעבר לכך ששולמה לנאמן, תשוב לחברה תוך לא יאוחר מ 7 ימים תחילת כהונתו של הנאמן החליף.

22.13. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר סביר ומקובל בגין טרחת נותני שירותי כגון עו"ד, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכוח הדין או הוראות שטר זה.

22.14. במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 22 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בסעיפים 10 ו- 12 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

22.15. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

22.16. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.

22.17. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

23. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 ובסעיף 22.17 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה

או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה ו/או בזדון. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 ובסעיף 22.17 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט מטרת חוות הדעת או העצה.

23.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות אלא אם כן ניתן היה לגלות את השגיאות ו/או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה.

23.3. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר זה.

בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה ו/או בזדון.

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

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש ולהוראות סעיף 22.17 לעיל, אך למעט בנסיבות, שלפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שאז לא תינתן כל הודעה, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, בכפוף להוראות סעיף 22.17 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, כאשר בתוך 7 ימי עסקים תעביר לנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים להתנגדות האמורה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן כל הוצאה סבירה ומקובלת כנ"ל והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה של 7 ימי עסקים מראש בדבר מינוי שלוח. הנאמן, בהחלטתו על העסקת השלוח, רשאי לקחת בחשבון את התנגדות החברה, ככל שהוגשה לו כאמור לעיל, בקשר עם מינוי שלוח מסוים. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים. מינוי השלוח יבוצע בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק ובנוסח המקובל והסטנדרטי.

25. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

25.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.4.3 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה רגילה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

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

25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות חמורה ו/או בזדון;

25.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

25.1.7. הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב או שנודע לחברה בדרך אחרת ואפשרו לחברה לנהל את התהליכים במקומם (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל מבלי זכות חזרה לחברה, או החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה. עוד מובהר, כי ככל שבמסגרת התהליכים תגיע החברה לפשרה הנוגעת לנאמן יהיה עליה לקבל את הסכמת הנאמן מראש לפשרה.

25.1.8. קוימו הוראות סעיפים 22.4 ו- 22.17 לעיל.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה

הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.4.3 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו.

עם תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור והוראות סעיף 0 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

25.3. 'התחייבות השיפוי':

25.3.1. <u>תחול על החברה</u> בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר זה או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.3.2. <u>תחול על המחזיקים</u> שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.4.3 להלן) בכל מקרה של: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (לרבות פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 25.3.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות סבירות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.4. בכל מקרה בו: (א). החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 0 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

25.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) <u>ראשית</u> – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 10 לשטר זה (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן). יובהר, כי כל סכום שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הקרן ו/או

הריבית הרלוונטי ממנו יופחת הסכום כאמור בסעיף זה (בסעיף זה: "**סכום השיפוי**"), יפורסם דיווח מיידי ובו יפורטו סכום השיפוי, מטרתו ואת סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בנוסף תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום השיפוי שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

(2) שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון ובכספי הריבית ו/או הקרן כמפורט בס"ק (1) לעיל כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.4.3 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. יובהר, כי כל סכום שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.4.3 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

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

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

25.4.6. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

25.5. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.

25.6. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר

הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

25.7. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) כל סכום שלא ישתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

25.8. על אף האמור בסעיף 25 זה, ההתחייבות לשיפוי הינה התחייבות אישית כלפי הנאמן בלבד ואינה ניתנת להסבה ו/א להמחאה לכל צד שלישי שהוא, אלא לחברת הביטוח מטעם הנאמן.

26. **<u>הודעות</u>**

26.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במועדים הנדרשים על פי דין במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה). כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

26.2. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין והכל בתוספת יידוע טלפוני לנציג החברה בדבר השליחה כאמור

26.3. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן והכל בתוספת יידוע טלפוני לנציג הנאמן בדבר השליחה כאמור.

27. **<u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>**

27.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, לשנות את תנאי שטר זה ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה א') לרבות אך לא רק לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר זה על ידי החברה, אם נתקיים אחד מאלה:

27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'); (2) הפחתת שיעור הריבית אותה נושאות אגרות החוב; (3) מנגנון תשלום תוספת ריבית עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל ובכלל זה לעניין

אמות המידה הפיננסיות עצמן ; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי ; (4) התחייבויות החברה על פי סעיפים 6.2 ו- 6.3 לעיל (לעניין חלוקה והחזר הלוואות בעלים) ; (5) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל אלא אם יתקבל (ביחס לבטוחות) אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 27.1.2 להלן (להסרת ספק, למעט כמפורט בסעיפים 2.7.3, 2.7.4 ו- 2.7.9 לנספח 7 לשטר זה) ; (6) הוראות נספח 7 לשטר זה ; (7) מגבלות להרחבת סדרה ; (8) מגבלות על עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל ; (9) שינוי שיטת ההצמדה על פי שטר נאמנות זה.

27.1.2. אישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

27.2. בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין :

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (10) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.1.2 או 27.2.1 או 27.2.2 לעיל, טרם ביצועו.

27.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

28. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

28.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

28.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב

פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. **<u>דיווח לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

30.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקי אגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.

פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

31.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.

31.2. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**").

מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.

31.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.

31.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

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

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

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

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

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

33. **<u>תחולת הדין</u>**

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בהצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד שטר זה לא קיימת סתירה כאמור.

34. **<u>סמכות ייחודית</u>**

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים לשטר זה ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

35. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, אורכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

36. **<u>מענים</u>**

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

37. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ	**משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
על ידי:	על ידי:
רונן מרדכי - גרין, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	גיורא לופטיג
מרינה סטרז'ניק, דירקטורית	רם סבטי

אני הח"מ, עו"ד אלעד רשטיק, מאשר בזאת כי ה"ה רונן מרדכי גרין ומרינה סטרז'ניק חתמו בשם ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ על שטר נאמנות זה, וכי חתימותיהם מחייבות את החברה לכל דבר ועניין, ככל שהדבר נוגע לשטר נאמנות זה.

_____

אלעד רשטיק, עו"ד

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

<u>אגרת חוב (סדרה א') (להלן: "אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם _____.</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ ("**החברה**") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום [__] ב[___] 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מצד שני ("**שטר הנאמנות**"). מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
2. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

   לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 זה, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

פגמים בכינוס

4. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.
5. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

6. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
7. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 23 להלן.
8. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה בהתאם להוראות שטר זה, באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה

נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ״א.

9. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

<u>סדר היום באסיפה</u>

10. החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי שטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 להלן לבקשת מחזיק.

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

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

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

13. כל אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

14. הנאמן רשאי להודיע, כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

<u>יו״ר האסיפה</u>

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

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

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

<u>מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

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

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בשטר הנאמנות ו/או בהוראות הקוגנטיות בחוק ניירות ערך.

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית, או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים;

נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בשטר הנאמנות ו/או בהוראות הקוגנטיות בחוק ניירות ערך. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

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

20. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**האסיפה הנמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

21. הנאמן רשאי להכריז, כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה הנמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

22. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 לעיל מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 6-7 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

23. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 26 להלן.

24. ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

25. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע, כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 26 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

26. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע, כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' שיש לו. מחזיק באגרות החוב אשר יצהיר, כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את

הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה.

(ב) כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

27. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
28. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מבניהם במרשם.
29. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.
30. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("**מחזיק קשור**"), לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולו לא יובא במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

31. בהצבעת החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.
32. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר קולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
33. במספר קולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו את מספר קולות הנמנעים מהצבעה.

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

34. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
35. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
36. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
37. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
38. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה, אף אם קודם לכן נפטר הממנה

או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

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

40. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 40 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

41. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

42. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

43. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו- 43 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

44. זימון לאסיפה מטעם הנאמן, לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב, יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 7, 10-12, 18-19, 21, 22, 25 (לעניין כתב הצבעה) ו-42.

<u>התנאים הרשומים מעבר לדף</u>

1. <u>כללי</u>

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות המפורטות להלן, אלא אם נקבע מפורשות אחרת (מונחים שלא הוגדרו מפורשות תהא להם המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

"**הנאמן**"	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות;
"**יום עסקים**"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"**קרן**"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהיה מעת לעת;
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;
"**אגרות חוב (סדרה א')**" ו/או "**סדרת אגרות החוב**"	אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה על פי התשקיף, וכן אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על ידי החברה, שתנאיהן הינם בהתאם לשטר הנאמנות, לתעודת אגרת החוב (סדרה א') ולתשקיף, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לפיהם הן תונפקנה, ככל שתונפקנה;
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**מחזיקים**" ו/או "**זכאים**"	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו- "מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

2. <u>קרן אגרות החוב (סדרה א')</u>

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 4 להלן. הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד שישולם ביום 1 ביולי 2030 ("**מועד הפירעון**").

3. <u>הריבית של אגרות החוב (סדרה א')</u>

הקרן תישא ריבית קבועה אשר תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 4 להלן ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית.

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם בימים 1 בינואר ו- 1 ביולי החל מיום 1 בינואר 2027 (מועד תשלום הריבית הראשון) ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב בעד התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה לעיל) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור

הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 בינואר 2027 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו, היום בו חויב המזמין בתמורת ההנפקה) של אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2030.

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), שיעור הריבית החצי - שנתית, שיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו וכן מועד יום הסליקה יפורטו בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה על פי התשקיף במסגרתו הוצעו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה.

3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהא מעת לעת בתוספת 3.5% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו-רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור הריבית המדויק, הכולל את שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדוח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. <u>הפרשי הצמדה</u>

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

5. <u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 1 ביולי 2030 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה אם וככל שתקבע כך. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן:

5.1. ביום 26 בדצמבר בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 1 בינואר, אשר קדם למועד של אותו תשלום. ביום 25 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 1 ביולי, אשר קדם למועד של אותו תשלום. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

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

5.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

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

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

6. <u>העברת אגרות החוב</u>

6.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

6.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

6.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

6.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 7 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

6.5. לאחר קיום כל התנאים האלה, תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

6.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

7. <u>פיצול אגרות חוב</u>

7.1. כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

7.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור, יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

7.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

7.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

8. <u>הוראות כלליות</u>

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

8.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

9. <u>פדיון מוקדם</u>

9.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב, מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

9.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה א') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') יחול לא לפני שבעה עשר (17) ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב ("**הערך המתואם של אגרות החוב**"). תמורת הפדיון תהיה בהתאם לאמור בסעיף 9.2.5 להלן.

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

9.1.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

9.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון

מוקדם, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

9.2.1. במועד חתימת שטר זה בהתאם לתקנון הבורסה חלות ההוראות הבאות (ויובהר, כי אם וככל שיבוצע פדיון מוקדם במועד כלשהו על ידי החברה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי):

א. החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה.

ב. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

ג. בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.

ד. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. פדיון מלא ניתן לבצע ברבעון, גם אם קבוע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי - ספטמבר, אוקטובר - דצמבר.

ה. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

ו. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח.

ז. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

9.2.2. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

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

9.2.4. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א) שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

9.2.5. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

9.2.5.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**" ו- "**תקופת הדגימה**", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 9.2.5.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי ריבית בלבד כאמור ("**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור;

9.2.5.2. הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כאשר הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם;

9.2.5.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב שאינן צמודות מדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי. באופן הבא - סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

<u>לדוגמא</u>: אם משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע שנים, משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים, ומשך החיים הממוצע של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') הוא

שלוש וחצי שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א';

(1-X) = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה א'), אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה המונח "תשואת האג"ח הממשלתי" לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

ככל שתיבחר החלופה באיזו מהסעיפים 9.2.5.1 או 9.2.5.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך התחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים מקבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיב, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

10. <u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

11. <u>החלפת תעודת אגרות חוב</u>

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

12. <u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

<u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות</u>

<u>נציגות דחופה</u>

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

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

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

<u>ואלו התנאים</u>:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות) לחברה, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

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

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

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים, כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו, ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין, וקביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן אורכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן אורכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.5.1 ו/או 6.5.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים ממועד ההפרה לראשונה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 6.5.1 ו/או 6.5.2 לשטר הנאמנות, דהיינו המועד בו פורסמו דוחות כספיים של

החברה לפיהם אינה עומדת לראשונה באיזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב על-ידי החברה, המוקדם מבניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן אורכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן אורכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה אורכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

2.3. יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

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

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

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

3.3. החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

4.1. החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות לתת אורכה לחברה ובין אם לא.

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

4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות כאילו היו הנאמן.

נספח 6.4 לשטר הנאמנות

להלן תובא דוגמה, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים (המבוקרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיפים 6.4 ו-6.5 לשטר הנאמנות.

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיפים 6.4.1 ו-6.5.1	**ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	**ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט)**	**739,109**
			בתוספת **יתרת הלוואות בעלים נחותות שהועמדו עד למועד הבדיקה בפועל**	**0**
			ההון המתואם של החברה	**739,109**
2	סעיפים 6.4.1 ו-6.5.1	**יחס ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	**ההון העצמי המתואם דהיינו- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת יתרת הלוואות בעלים נחותות שהועמדו עד למועד הבדיקה בפועל**	**739,109**
			סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים (שאינם מיועדים ו/או מוגבלים)	**1,104,022**
			יחס ההון העצמי המתואם	**67%**

להלן תובא דוגמה, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים (הסקורים) של החברה ליום 31 במרץ 2026, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיפים 6.4 ו-6.5 לשטר הנאמנות.

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיפים 6.4.1 ו-6.5.1	**ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	**ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט)**	**738,528**
			בתוספת יתרת הלוואות בעלים נחותות שהועמדו עד למועד הבדיקה בפועל	**0**
			ההון המתואם של החברה	**738,528**
2	סעיפים 6.4.1 ו-6.5.1	**יחס ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	**ההון העצמי המתואם דהיינו- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת יתרת הלוואות בעלים נחותות שהועמדו עד למועד הבדיקה בפועל**	**738,528**
			סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים (שאינם מיועדים ו/או מוגבלים)	**1,152,967**
			יחס ההון העצמי המתואם	**64%**

נספח 7 לשטר הנאמנות

1. **הגדרות**

בנספח 7 זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם וככל שלא הוקנו להם במפורש משמעויות בגוף הנספח להלן, המשמעויות המוקנות להם מפורשות בשטר הנאמנות:

"**התשקיף**"	כהגדרתו בשטר הנאמנות;
"**חשבון הנאמנות**"	חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ואשר בו תופקד, בין היתר, תמורת ההנפקה; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות; החברה תישא במלוא העלויות הכרוכות בפתיחת החשבון, ניהולו וביצוע הפעולות בו; מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן ותבוצע על-ידי הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 17 לשטר הנאמנות והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור;
"**הערך ההתחייבותי**"	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כפי שתהיה מעת לעת, בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו עד למועד החישוב וטרם שולמה בפועל;
"**בטוחה פיננסית**"	בטחונות פיננסיים ו/או ערבויות בנקאיות כהגדרת המונחים להלן: "**בטחונות פיננסיים**" - מזומן, פיקדונות כספיים שקליים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו לעיל. ערך הנכסים המשועבדים של בטחונות פיננסיים יהא שווה למלוא סכום המזומן, הפיקדונות הכספיים או לשווי של ניירות הערך או המלווים (לפי שער נעילה בבורסה יום מסחר אחד לפני מועד הבדיקה), לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו; "**ערבויות בנקאיות**" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר הנאמנות. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב או תהיינה תקפות לשנה ותחודשנה מידי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד ל- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'). ככל שהפקידה החברה ערבות בנקאית לשנה, ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה שלא תפחת משנה נוספת או ביחס לתקופה האחרונה מ- 30 ימים לאחר המועד הסופי לפדיון אגרות החוב (סדרה א'), לפי העניין, וזאת עד ל- 21 ימים עובר למועד

	פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית טרם פקיעת הערבות הבנקאית. ערך הנכסים המשועבדים של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לסכום אשר ניתן לקבל מהן;
"**הנכס הקיים**"	המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 5 ו- 15 בגוש 100145 וחלק מחלקות 51-49 בגוש 100422 המהוות (בין היתר) את מגרש 581 על פי תכנית מס' 656-0254458 בשטח כולל של 26,579 מ"ר או תא שטח 1 לפי תכנית 656-0890830, המצויים במתחם המלונות עין בוקק בים המלח, עליו נבנה פרויקט "אטלנטיס סיטי" שהינו מתחם משולב למלון, שטחי מסחר, מתחם כנסים וחניות, והכל כמפורט בתיאור הנכס בהערכת השווי של השמאי ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפת כנספח ב' לדוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף, וכן לרבות זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בנכס כאמור, ככל שתהיינה;
"**הנכסים המשועבדים**"	מלוא זכויות הפיתוח ו/או החכירה של החברה בנכס הקיים, זכויות החברה מכוח הסכם הפיתוח של הנכס הקיים, הזכות לקבלת תגמולי הביטוח, כמפורט בסעיף 6.1.3 לנספח זה, הזכויות מכוח הסכמי השכירות בנכס הקיים
"**הסכם הפיתוח של הנכס הקיים**"	הסכם פיתוח מהוון מיום 17 ביוני 2020, בין החברה כיוזמת הנכס הקיים לבין רשות מקרקעי ישראל, על פיו לחברה זכויות בהסכם הפיתוח. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, החברה אינה רשומה כחוכרת בפנקסי לשכת רישום המקרקעין.

2. **<u>הבטחת אגרות החוב (סדרה א')</u>**

2.1 להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מהחברה לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי הקרן והריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) וכן להבטחת סכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות כל תשלומי הוצאות מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים (ככל שימומשו) מתחייבת בזאת החברה, כי הבטוחות המפורטות להלן תיווצרנה ותירשמנה לטובת הנאמן (להלן יחד ולחוד: "**הבטוחות**" או "**השעבודים**"):

2.1.1 <u>שעבוד חשבון הנאמנות</u> – שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.

2.1.2 <u>משכנתא על הזכויות בנכס הקיים -</u>

החברה תיצור התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויות הפיתוח ו/או החכירה של החברה במקרקעי הנכס הקיים, וכן, כל הבנוי והנטוע על מקרקעי הנכס הקיים והמחובר אליו וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליו בעתיד, כל טובות ההנאה, ההכנסות, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל בקשר עם מימוש הנכס וזכויות הבנייה, הקיימות (אך לא העתידיות) וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש שיש ושתהיינה לבעלים הרשומים, לפי העניין, בגין הנכס הקיים, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת ("**ההתחייבות לרישום משכנתא על הנכס הקיים**"). ההתחייבות לרישום המשכנתא על הנכס הקיים תירשם במרשמי רמ"י, ברשם החברות או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין, לפי העניין.

המשכנתא על הנכס הקיים, כשתרשם בהתאם להתחייבות לרישום משכנתא כאמור, תהיה כפופה לזכויות השוכרים ו/או בעלי זכות שימוש או הפעלה באותו נכס, כפי שיהיו מעת לעת, וכן היא עשויה להיות כפופה להגבלות שייקבעו על ידי רשות רגולטורית רלוונטית (כגון: רשות מקרקעי ישראל, כבעלים של המקרקעין) והחלטותיה, כפי שיהיו מעת לעת, ובמקרה כאמור מימוש המשכנתא על הנכס הקיים, יהא כפוף לזכויות ו/או הגבלות אלה.

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) החכירה של החברה בנכס הקיים מכוח חוזה חכירה שייחתם מכח הסכם הפיתוח המהוון מיום 17.6.2020, לרבות הזכות לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממימוש מכירת הנכס הקיים ובהן הפירות שינבעו, ככל שינבעו, ממימוש מכירת זכויות הבנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכסים המשועבדים ולרבות תקבולים כספיים הנובעים ממימוש מכירת הנכס הקיים.

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) זכויות החברה בקשר עם מימוש הנכס הקיים לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור ו/או כל החזר כספים בקשר עם מימוש הנכס הקיים, לרבות הפירות הנובעות מכך, והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הנכסים המשועבדים הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים הקשורים לנכס הקיים .

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה רובצת על הנכס הקיים התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**"), כמו גם שעבודים על נכסים וזכויות נוספים של החברה, וכי ההתחייבות לרישום משכנתא והשעבודים כאמור (יחד, "**הנכסים המשועבדים לבנק מזרחי**"), צפויים להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב באופן המפורט בסעיף 2.2.5 להלן.

2.1.3 <u>שעבוד זכויות מכוח הסכמי שכירות</u> – שעבוד צף יחיד ראשון בדרגה על:

מלוא זכויות החברה על פי הסכמי שכירות עתידיים שנחתמו ושייחתמו בקשר על הנכס הקיים, על שינוייהם מעת לעת ("**הסכמי השכירות**"), לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון (ככל שיהיו) או תשלומים אחרים שיתקבלו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות ("**פירות השכירות המשועבדים**") (השעבוד אינו חל על רכיב מע"מ המשולם על ידי השוכרים אשר על החברה להעבירו לרשויות מע"מ).

החברה תפקיד בידי הנאמן הוראה חתומה, לא מתוארכת, המופנית לשוכרים והמורה להם באופן בלתי חוזר כי עליהם להפקיד את דמי השכירות בחשבון אשר יורה להם הנאמן בכתב. ככל שיועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי, יהיה רשאי הנאמן להוסיף את התאריך על גבי המכתב ולהציגו בפני השוכרים על מנת שדמי השכירות יופקדו בחשבון הנאמנות.

2.1.4 <u>ביטוח הנכסים המשועבדים</u>

2.1.4.1 החברה תרכוש ותחזיק בתוקף, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" בגין זכויות החברה בנכסים המשועבדים ("**פוליסת הביטוח**" ו-"**הרכוש המבוטח**", בהתאמה), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי שוכרים ו/או בעבורם.

2.1.4.2 החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א 1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד (להבדיל מציוד ו/או מיטלטלין המצויים ברכוש המבוטח), בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף, בלתי חוזר, כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד לשביעות רצון הנאמן.

2.1.4.3 במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו תגמולי הביטוח בגין חלקה היחסי של החברה ברכוש המבוטח למועד הנזק, ישירות לידי הנאמן או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, וזאת ככל והיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי הביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת

עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהי מטעמו.

לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט בשנת ביטוח אחת אשר יעלו על 2 מיליון ש"ח.

2.1.4.4 עד למועד בו תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד (בסעיף זה: "**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אומדן הנדסי לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים הנדרשים לקימום הנזק ושהחברה צריכה לשלמם לקבלן המבצע אשר מבצע את עבודות הקימום (בסעיף זה: "**הקבלן המבצע**") בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. לאחר השלמת קימום הנזק ככל שתיוותר יתרה בידי הנאמן מתגמולי הביטוח היא תועבר לחברה ובתנאי שהחברה אינה בהפרה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר נושא המשרה הבכיר בחברה בדבר השלמת עבודות קימום הנזק בצירוף קבלות מתאימות יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת יתרת תגמולי הביטוח כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

2.1.4.5 כמו כן, החברה תהא אחראית להמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

2.1.4.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה.

2.1.5 <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות (שש"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר, למעט שעבוד על הנכסים המשועבדים, ו/או כל שעבוד אחר על הנכסים המשועבדים כשהוא נחות ובדרגה שניה למחזיקי אגרות החוב (לעניין זה, בעל השעבוד הנחות בדרגה כאמור לא יהיה רשאי להפעיל את השעבוד אלא לאחר קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב; יהיה זכאי רק לתמורות ממימוש השעבוד לאחר שסולקו מלוא הסכומים המובטחים לאגרות החוב (סדרה א'); לא יהיה רשאי להתערב בהליכי מימוש שעבוד שיינקטו על ידי נאמן סדרה א' ולא יהיה רשאי להפריע בכל דרך להליכי המימוש; וכן לא יוכל להתנגד לזהות כונס שימונה לפי בקשת הנאמן), ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב ו/או בעמידה בתנאים שלהלן):

(א) החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל.

(ב) החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בכפוף להמצאת אישור לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו, מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן, כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות.

(ג) במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 ימים ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים, בנוסח לשביעות רצונו:

1) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספח כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין.
יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל") וזאת כל עוד מוגשת בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות שטר הנאמנות והוראות הדין, לפי העניין,

וכן מוגשת בהתאם להוראות הדין לרישום שעבודים בכל היבט אחר שהוא;

2) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות הדין;

3) תעודת רישום שעבוד או כל אסמכתא אחרת מרשם החברות המעידה על רישום השעבוד;

4) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

5) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני לחברה בקשר לרישום השעבוד, היותו תקף וחוקי, דרגת נשייתו, סיווגו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, אשר תכלול אישור כי השעבוד לטובת הצד השלישי עומד בתנאי סעיף 2.1.3 זה וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן, כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה כפי שיהיו מעת לעת לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') ולטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאיגרות החוב (סדרה א') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באיגרות החוב (סדרה א') (ביחד: "**הצדדים**") או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. ככל שנודע

לחברה, כי בכוונת הצד השלישי להגיש בקשה למימוש השעבוד השוטף כנגד החברה ואף אם לא הוגש בפועל הרי שעל החברה להודיע על כך מיידית ובכתב לנאמן.

2.1.6 ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת דוח הדירקטוריון או הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

2.1.7 פרט להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן על יצירת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

2.1.8 השעבודים אשר יירשמו, לטובת מחזיקי אגרות החוב על הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל, במועדים המפורטים לעיל, יירשמו במרשמי רמ"י כהתחייבות לרישום משכנתא ובנוסף, במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. ככל שיידרש מרשם נוסף במהלך חיי אגרות החוב לרשום איזה מהשעבודים האמורים, החברה תבצע זאת מיידית לבקשת הנאמן תוך כדי המצאת כל המסמכים וההוכחות הנדרשות לרישום שעבוד כאמור והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.1.9 החברה מתחייבת, כי תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים ותבצע את הפעולות שידרשו לשם יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף 2.1.2 ו- 2.1.4 לעיל ביחס לנכסים המשועבדים ובמועדים בהם נדרש לשעבדם.

2.2 <u>שחרור תמורת ההנפקה לחברה</u>

2.2.1 תמורת ההנפקה שהתקבלה בידי רכז ההנפקה, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ("**תמורת ההנפקה**") תועבר במלואה, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינה, לחשבון הנאמנות על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו לעיל).

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו על פי דוח הצעת המדף.

2.2.2 החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן (בנוסחים שיהיו לשביעות רצון הנאמן) ביחס לחשבון הנאמנות בלבד, וזאת כתנאי להעברת כספים לחשבון הנאמנות:

2.2.2.1 מקור של אגרת החוב, שנערכה בין הנאמן לחברה, בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות, וטופס הגשה מקוונת עם אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים אשר יישא תאריך לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;

2.2.2.2 תעודת רישום שעבוד, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבוד על חשבון הנאמנות, במרשמיה אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. יודגש, כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, תעבירה היא מיידית לנאמן;

2.2.2.3 תצהיר נושא משרה בכירה בחברה, בדבר היעדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לחשבון הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.2.4 חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, כי השעבוד הינו חוקי, תקף לרבות כלפי נאמן של החברה וכל נושה של החברה, בר אכיפה ובר מימוש בישראל, וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה וסיווג הקבועים במסמכי השעבוד וכי אין מגבלות על מימוש ו/או אכיפת השעבוד למעט המגבלות המפורטות בנספח זה, בשטר הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.2.5 פרוטוקול של החברה המאשר את ההתקשרות של החברה בשטר הנאמנות ורישום מלוא השעבודים הכלולים בשטר הנאמנות והסמכת מורשי החתימה לחתימה על מסמכים אלו בשם החברה;

2.2.3 הנאמן יעביר לבנק מזרחי את הסכום הנדרש לצורך פירעון ההלוואה, כהגדרתה בסעיף 2.2.5 להלן ואת הסכום המשוחרר (כהגדרתו בסעיף 2.2.4.3 להלן) בצירוף פירות, ככל שייווצרו בחשבון הנאמנות ובניכוי מס כדין בגין הפירות, תוך 2 ימי עסקים לאחר שיקבל את המסמכים כדלקמן המעידים ומוכיחים כי כל השעבודים וההתחייבות לרישום משכנתא המפורטים בסעיפים 0, 2.1.3 ו- 2.1.4 לעיל נוצרו ונרשמו, וכמפורט להלן:

2.2.3.1 טפסי "פרטי משכנתאות ושעבודים", עבור כל אחד מהשעבודים שנוצרים ונרשמים לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 2.1 לעיל, חתומים במקור על ידי החברה אליהם צורפו הסכמי השעבוד, אליהם יצורף אישור במייל על הגשת השעבוד במערכת המקוונת של רשם החברות בקשר עם כל השעבודים המפורטים בסעיף 2.1 לשטר זה, על סעיפי המשנה שלו, הנושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכמי השעבוד.

2.2.3.2 תעודת רישום שעבוד, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה המעידים על רישום נכון של השעבודים על הנכסים המשועבדים,

במרשמים הרלוונטיים. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. יודגש, כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, תעבירה היא מיידית לנאמן ;

2.2.3.3 העתק מפוליסת הביטוח כהגדרתה בסעיף 2.1.4.1, הכוללת סעיף שעבוד לטובת הנאמן ורישומו כמוטב בלתי חוזר ;

2.2.3.4 חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, כי השעבוד/ים הינו/ם חוקי/ים, תקף/ים לרבות כלפי נאמן של החברה וכל נושה של החברה, בר/י אכיפה ובר/י מימוש בישראל, וכי יש לו/הם את אותה דרגת הנשייה וסיווג הקבועים במסמכי השעבוד וכי אין מגבלות על מימוש ו/או אכיפת השעבוד למעט המגבלות המפורטות בנספח זה, בשטר הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן.

2.2.3.5 מכתבי כוונות מאת בנק מזרחי, כמפורט בסעיף 2.2.6 להלן ;

2.2.3.6 מקור מהסכמה מאת הבנק, המופנית לרשות מקרקעי ישראל ולרשם החברות, לרשום שעבוד שני בדרגה וההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן על הנכסים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל, ככל שאלו מהווים חלק מן הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי.

2.2.3.7 תצהיר נושא משרה בכירה בחברה, בדבר היעדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לנכסים המשועבדים, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן.

2.2.3.8 אישור מקורי (או נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד בפוליסה/ות הביטוח של הנכסים המשועבדים וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסת הביטוח או ביטולה, בצירוף העתק הפוליסה וזאת, בתוך שבעה ימי עסקים מרישום השעבוד בדרגה ראשונה כאמור בסעיף 2.1.4.2 לנספח זה.

2.2.3.9 העתק מהסכמי השכירות בנכסים המשועבדים ;

2.2.3.10 ההודעה לשוכרים בקשר עם שעבוד דמי השכירות כאמור בסעיף 2.1.3.

2.2.4 הסכום לפרויקט (כהגדרתו בסעיף 2.2.5.4 להלן) יועבר מחשבון הנאמנות לחשבון שעליו תורה החברה, כך שמנת המשיכה הראשונה תהיה בסך של 50 מיליון ש"ח ותשוחרר לחברה ביחד עם שחרור הסכום המשוחרר (כהגדרתו להלן). לאחר מכן, כל משיכה נוספת לחשבון שעליו תורה החברה, מתוך יתרת הסכום לפרויקט, תהיה בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט. הסכום לכל משיכה נוספת יקבע על ידי השמאי שישמש כמפקח (השמאי ארז כהן ו/או מי מטעמו, או כל שמאי אחר שמופיע ברשימות של אחד משלושת הבנקים הגדולים

בישראל) לפי אחוז ביצוע ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף במכפלת סכום יתרת עלות הביצוע המופיעה בהערכת השווי שצורפה לתשקיף (ללא עלויות מימון) העומדת על סך של 388,800 אלפי ש"ח. יובהר, כי פרט לקבלת אישור המפקח של הפרויקט כאמור, הנאמן לא יידרש לבחון את אחוזי ההתקדמות, את אופן חישוב הזכאות לשחרור או את סכום המשיכה, ויהיה רשאי להסתמך על אישור המפקח כאמור באופן מלא.

סך עלויות המימון (בסך של 54 מיליון ש"ח) נכללו בעלויות הביצוע המופיע בהערכת השווי שצורפה לתשקיף ישמשו לתשלומי הריבית השוטפים. בהתאם, 7 ימים לפני כל תשלום ריבית הקבועה בלוח סילוקין של אגרות החוב (סדרה א'), ישוחרר סכום הריבית לחשבון עליו תורה החברה לצורך תשלומו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.2.5 <u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>

2.2.5.1 חלק מתמורת ההנפקה תשמש לפירעון מוקדם מלא של ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי בנק מזרחי, בסך של כ- 98.5 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**"), כנגד הסרת כל השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי, בהתאם למכתב הכוונות שימסור בנק מזרחי.

2.2.5.2 חלק מתמורת ההנפקה תשמש לפירעון מוקדם מלא של ההלוואות שהועמדו לחברה על ידי בנק הפועלים בע"מ בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, על ידי קרדיט 360 בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ועל ידי ב.י חאן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח אשר ניתנו במהלך שנת 2026 כהלוואת ביניים עד לגיוס הנפקת אגרות החוב.

2.2.5.3 סך השווה לכל הפחות ל- 90% מתמורת ההנפקה (נטו) בניכוי התשלומים המפורטים בסעיף 2.2.5.1 ו- 2.2.5.2 לעיל ("**יתרת תמורת ההנפקה**") תשוחרר לחברה בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 2.2 לעיל ותשמש למימון השלמת פרויקט אטלנטיס ("**הסכום לפרויקט**").

2.2.5.4 סך השווה לעד 10% מתוך יתרת תמורת ההנפקה ("**הסכום המשוחרר**") תשוחרר לחברה וזו תהיה רשאית לעשות בה שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי.

2.2.6 <u>הליך פירעון החוב של החברה לבנק ושחרור השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי</u>

2.2.6.1 הסכמות החברה עם הבנק בנוגע לאופן ביצוע הפדיון המוקדם של ההלוואה, יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת הבנק לחברה, אשר יהיה לשביעות רצון הנאמן, יומצא לנאמן ויופנה לחברה קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור בנוסח שיוסכם על הנאמן ("**מכתב הכוונות**").

2.2.6.2 מכתב הכוונות יכלול התחייבות בלתי חוזרת של הבנק לפיה, בכפוף להמצאת מכתב מהנאמן לבנק המאשר כי כל הכספים המיועדים

לצורך פירעון ההלוואה באמצעות כספי תמורת ההנפקה, מצויים אצל הנאמן, יסכים הבנק לרישום שעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על הנכסים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל, ככל שאלו מהווים חלק מן הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי, פארי פסו עם השעבודים לטובת בנק מזרחי. לאחר רישום השעבודים בדרגה ראשונה כאמור, כאשר, בין היתר יומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 2.2.3 לעיל, לשביעות רצונו, הנאמן יעביר מחשבון הנאמנות לבנק את הסכום שיהיה נקוב במכתב הכוונות, במועד הקבוע במכתב הכוונות. עם העברת הסכום לפירעון ההלוואה, הבנק יסיר את כל השעבודים הרשומים לטובתו על הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי, במועד שייקבע במכתב הכוונות.

2.2.6.3 מכתב הכוונות יכללו הוראות על פיהן כל עוד לא בוצע הפירעון של ההלוואה, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל, למעט הזכות לקבלת יתרת תמורת המימוש של הנכסים המשועבדים כאמור, לאחר פירעון מלוא החובות המובטחים לבנק. עוד יובהר, כי אם וככל שלא יבוצע פירעון של ההלוואה במועד הקבוע במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים.

2.2.6.4 בהמשך לאמור בס"ק 2.2.5.2 לעיל, מיד עם ביצוע הפירעון של ההלוואה לבנק והסרת השעבודים לטובת הבנק על הנכסים המשועבדים לטובת בנק מזרחי, החברה תפעל לשידרוג כל השעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ביחס לנכסים המשועבדים ויהפכו לשעבוד בדרגה ראשונה ולהתחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה, לפי העניין. מובהר כי השעבוד האמור ייחשב כשעבודים בדרגה ראשונה מיד עם ביצוע הפירעון של ההלוואה ואף טרם בוצע תיקון הרישום ביחס לשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן.

2.3 <u>הוראות כלליות בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

2.3.1 לפרטים אודות הפדיון המוקדם הכפוי של אגרות החוב במקרה של העדר רישום השעבודים, ראו סעיף 2.2.6 לעיל.

2.3.2 השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכסים המשועבדים, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכסים המשועבדים ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו לעיל ולהלן יחדיו:

"**המיטלטלין**"), אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכסים המשועבדים. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה ו/או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

2.3.3 לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות, יפקעו השעבודים המפורטים בנספח זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך או אישור כפי שיתבקש על ידי החברה ואשר יהיו נחוצים באופן סביר לשם ביטול וסילוק השעבודים שנוצרו לטובת הנאמן בהתאם להוראות בשטר נאמנות זה.

2.3.4 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות, לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר הנאמנות ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.3.5 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להשכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות ובנספח זה לעיל ולהלן), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כמפורט 2.1.3 לעיל. החברה לא תרשום כל שעבוד שהוא על הנכסים המשועבדים.

2.3.6 כל עוד לא אירע אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) באיזה מהנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

א. פעולות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיתוח, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס הקיים, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, יזום, בניה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי

בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר, כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות המשועבדות).

ב. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית ותקשורת כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיו"ב וכן רישום הערות לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור לצורך האמור.

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת (קרי: שכירות שאינה כפופה לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972), ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות, לרבות ביטול חוזה השכירות והשכרתו לאחר, הפעלה של עסק ו/או התקשרות להפעלה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

ד. ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכסים המשועבדים, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.

ה. תפעול הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, הקמת פעילות מסחרית קמעונאית ו/או תיירותית ו/או כל פעילות אחרת בנכסים המשועבדים.

ו. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ובלבד שלא יהיה בהסכם כאמור: (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו או לאכיפתו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן.

ז. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום בית משותף, איחוד וחלוקה, ורישום זכויות על שם החברה המשעבדת או החברה וכיו"ב.

כחלק מביצוע הפעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או כתב ההתחייבות לרישום משכנתא ו/או שטר המשכנתא (לכשיהיה) באופן המשקף את השינויים הנ"ל והכל לשביעות רצון הנאמן כך שלא ייפגע תוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו.

ח. העברת הנכס הקיים לחברה משעבדת אחרת (להלן בס"ק זה: "**התאגיד החדש**"), שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה כאשר רישום השעבוד, כך שיחול על זכויות החברה המשעבדת האחרת בנכס המשועבד, ייעשה במקביל ובד בבד להעברת הזכויות בנכס המשועבד לחברה משעבדת אחרת והכל לשביעות רצון הנאמן וזאת לאחר שיקבל חוות דעת מאת עורך דין חיצוני לחברה הקובע כי לא נפגע תוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו וכן התקבל אישור של נושא משרה בכיר בתאגיד החדש הקובע כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד כל התחייבות שהיא של התאגיד החדש.

ט. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר לפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ובעלי אגרות החוב (סדרה א') בנכס המשועבד לרבות בקשר לשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הקיים, היקפם, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לכך שהפעולה היא במהלך העסקים של החברה, ושהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עורך דין – טרם נקיטת הפעולה בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי אין בפעולה כאמור לפגוע בתוקפם של השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס הקיים כאמור ו/או ביכולת לממשם ו/או ביכולת לאכפם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

הנכס הקיים (כולו או חלקו) מושכר ו/או יושכר ו/או יופעל ו/או ינוהל מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לצדדים שלישיים ו/או לבעל השליטה ו/או לתאגידים אחרים בהחזקתו ו/או בהחזקת החברה, במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**קבוצת ברקליס**", ויחד עם הצדדים השלישיים כאמור, "**הצדדים השלישיים**") ו/או הוקנו ביחס אליו ו/או יוקנו ביחס אליו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו עם החברה, וכי השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכס הקיים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או מפעילים ו/או בעלי זכות שימוש ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה. מובהר, כי החברה אינה רשאית להשכיר את הנכס הקיים בתמורה לשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 או לשכירות הטעונה רישום.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה, ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל, וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל, ובלבד שככל שמדובר בפעולה שאינה מצוינת במפורש כפעולה מותרת התקבל חוות דעת עורך הדין כמפורט בסעיף זה לעיל.

2.4 <u>הוספה ו/או החלפה של הנכס המשועבד</u>

2.4.1 החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת החלטה בדירקטוריון החברה, להחליף את הנכס הקיים או נכס מקרקעין משועבד אחר ככל שיהיה רלוונטי במלואו, כפי שיהיה מעת לעת, בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם (להלן: "**הנכס המותר**" או "**הנכסים המותרים**"), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת: (1) בטוחה פיננסית ו/או (2) על ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית וכל שילוב ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן במצטבר:

2.4.1.1 לפחות 30 ימים טרם ביצוע הוספה ו/או החלפה בפועל של הנכס הקיים, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר כוונתה להחליף את הנכס כאמור.

2.4.1.2 החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

2.4.1.3 ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית, מובהר, כי הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב.

2.4.1.4 בעת ביצוע החלפה ו/או הוספת הבטוחה, לא קיים אירוע הפרה ואין חשש סביר לקיומו מיד לאחר ההחלפה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.5 לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 בחוק ניירות ערך.

2.6 <u>מכירת נכסי מקרקעין משועבדים</u>

2.6.1 החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים השלישיים (כהגדרתם לעיל) את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם (או את הנכסים המשועבדים, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם), ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

2.6.1.1 התמורה בגין מכירת איזה מהנכסים המשועבדים (קרי: התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו: בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת בגין מכירה כאמור (בסעיף זה: "**תמורת המכירה**") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות ותשמש את החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי, של אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

2.6.1.2 במקרה שבו הפדיון המוקדם כאמור הינו חלקי או במקרה שבו תמורת המכירה משמשת לרכישת נכס חלופי כאמור - בעת המכירה ומיד לאחר העברת כספי תמורת המכירה לחשבון הנאמנות החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב וכן לא מתקיימת עילת פירעון מיידי, בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר הנאמנות. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 2.6.1.2 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן חתום על ידי נושאי משרה בכירה בחברה.

2.6.1.3 מיד לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי לא יפחת מיתרת הערך ההתחייבותי. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה, יתרת החוב (קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה בגינן) למחזיקי אגרות החוב, וכן אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורת המכירה, החברה תעמוד בשווי הבטוחתי שאינו נמוך מהשווי ההתחייבותי, בצירוף אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי בטוחתי שאינו נמוך מהשווי ההתחייבותי, ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה. הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם במקרה של רכישת נכס חלופי בהתאם לסעיף 2.6.1.2 לעיל, באופן שהחברה תמציא לנאמן, קודם לרכישת נכס חלופי, את המסמכים המפורטים בסעיף זה לעיל.

2.6.2 בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה ובמידת הצורך, גם לרכישת הנכס החלופי. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס

משועבד או חלקו שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 2.6.1 לעיל.

2.6.3 בסמוך לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על פי שטר הנאמנות -או במקרה ובו חלף התמורה נטו שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 2.4 לעיל (כאשר החברה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר ובכל עת ושוויו הבטוחתי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 2.1.3 לעיל), הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות לידי החברה (ו/או על פי הוראת החברה - לתשלום למחזיקי אגרות החוב) לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב או רכישת נכס חלופי, כאמור לעיל.

2.6.4 מובהר, כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 2.6 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכר הנכס הקיים, כולו או חלקו, והחברה לא העמידה במקומו, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בנספח זה לשביעות רצון הנאמן.

2.7 <u>שווי הבטוחתי של הנכס הקיים</u>

השווי הבטוחתי, כהגדרתו להלן, של הנכס הקיים או של כל נכס חלופי, ייבחן בכל אחד מהמקרים הבאים בלבד: (א) במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (ונכון למועד ההנפקה ולמועד רישום ויצירת השעבודים, בהתאם להוראות שטר זה) וכן לצורך שחרור כספים מחשבון הנאמנות, (ב) בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (כאמור בסעיף 2.7.2 בשטר הנאמנות), (ג) בעת הוספת ו/או החלפת נכסים משועבדים (כאמור בסעיף 2.4 לעיל), ו- (ד) בעת שחרור נכסים משועבדים משעבוד או מכירת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 2.6 לעיל), בהתאם לכללים הבאים:

2.7.1 השווי הבטוחתי של הנכס הקיים או של כל נכס נדלן חלופי, יהיה שוויו כפי שיהא על-פי הערכת שווי (שומה), אשר ייקבע בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 2.7 זה, כשהוא מוכפל ב- 70% ("**שווי בטוחתי**"). השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף 2.4 לעיל, יהא שווה ל-100% מסכום הבטוחות הפיננסיות, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה הרלוונטי.

2.7.2 השווי של כל נכס מקרקעין אשר ישועבד לטובת הנאמן, יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור שמהווה הנכס המשועבד מסך זכויות החברה המשעבדת בנכס המשועבד, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

2.7.2.1 הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. כמו כן, מוסכם, כי השמאי מר ארז כהן הינו שמאי מוסכם על הנאמן לצורך סעיף 2.7 זה. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף 2.7.2.1 זה. מובהר כי אין בסעיף כדי ליצור

מגבלה כלשהי על החברה בבחירת מעריכי שווי לכל צורך אחר שאיננו מפורט בסעיף זה.

2.7.2.2 תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. אישור מעריך השווי כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשוויו של נכס המקרקעין המשועבד ביחס להערכת השווי האחרונה שניתנה ייחשב כנכלל בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות (להלן: "**מכתבי עדכון להערכות שווי**"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

2.7.2.3 למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה לצורך חישוב שווי הנכס, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

2.7.2.4 בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידה בשווי הבטוחתי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.7.2.5 מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים, אולם אם תבחר החברה לבצע הערכות שווי חיצונית כאמור, או תהא מחויבת לבצע הערכות שווי כאמור על פי דין, היא תפרסם את הערכת השווי החיצונית שבוצעה, כל עוד הנכס משמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב ותמציא עותק של הערכות השווי לנאמן (לעניין סעיף זה, פרסום הערכת השווי על ידי החברה באתר הדיווחים של רשות ניירות ערך (המגנ"א) יהווה המצאתה לנאמן). עוד יובהר, כי החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה.

2.7.2.6 החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף.

2.7.2.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכלול במסגרת דוחותיה העתיים (הרבעוניים והשנתיים) גילוי ביחס לנכסים המשועבדים, כפי שיידרש ממנה על פי כל דין ועל פי הנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

2.7.2.8 מובהר, כי למעט כפי שפורט במפורש בשטר זה, החברה לא התחייבה לשווי בטוחתי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד או בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד.

2.8 <u>הצהרות והתחייבויות החברה</u>

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

2.8.1 היא בלעדית בעלת הזכויות בנכסים המשועבדים. כמו כן, היא עומדת בדרישות כל דין בנוגע לנכסים המשועבדים, ובכלל זאת– החברה שילמה במועדם לרשויות המתאימות את כל המסים, המסים העירוניים, האגרות, ההיטלים, מלוות החובה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא שחלו על הנכסים המשועבדים.

2.8.2 היא עומדת בכל הוראות הסכם החכירה של הנכס הקיים.

2.8.3 למעט כמפורט בנספח זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת, וכן לא רשום שעבוד שוטף כאמור במרשמי החברה.

2.8.4 התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על-פי כל דין וכן על פי כל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.8.5 למעט כמפורט בנספח זה, נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ונכון למועד יצירת ורישום השעבודים, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים על הנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, הכל למעט המשכנתאות לטובת הבנק וקבלת אישור הבנק ליצירת השעבודים לטובת הנאמן כמפורט לעיל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיידית ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

2.8.6 למעט כמפורט בנספח זה, אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג', הכל למעט המשכנתאות לטובת הבנק וקבל אישור הבנק ליצירת השעבודים לטובת הנאמן כמפורט לעיל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

2.8.7 למעט כמפורט בנספח זה, אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג', הכל למעט המשכנתאות לטובת הבנק וקבל אישור הבנק ליצירת השעבודים לטובת הנאמן כמפורט לעיל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

2.8.8 לא קיים נכון למועד חתימת שטר הנאמנות ארוע, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות, או על פי מסמך אחר כלשהו שנחתם על ידם כלפי הנאמן או כלפי הבנק, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב סדרה א' או של חוב החברה כלפי הבנק, ולא ידוע לה על נסיבות העלולות להביא לקרות ארוע כנ"ל.

2.8.9 במועד חתימת שטר הנאמנות לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה, בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון וכן, לא מונה כל בעל תפקיד, וכי למיטב ידיעתן לא עומדת להיות

מוגשת שום בקשה כאמור. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מייד בכל מקרה של הגשת בקשה כאמור לפני מועד השלמת יצירת ורישום השעבודים על פי נספח 7 זה.

2.8.10 במועד חתימת שטר הנאמנות לא עומד ותלוי צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, במועד חתימת שטר הנאמנות, לא תלויה ועומדת החלטת פירוק שקיבלה החברה, והחברה אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. החברה מתחייבת להודעה לנאמן מייד בכל מקרה שבו יינתן צו כאמור ו/או תתקבל החלטה כאמור לפני מועד השלמת יצירת ורישום השעבודים על פי נספח 7 זה.

2.8.11 למעט כמפורט בנספח זה ובכפוף לאמור בו, וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן: (א) הנכסים המשועבדים יהיו נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול (רשום או שאינו רשום), קיזוז וכן מזכות צד שלישי; וכן- (ב) אין כל מגבלה על-פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על-פי שטר הנאמנות ו/או ביכולת לאוכפם ו/או לממשם.

2.8.12 החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר המועד שבו ייוודע לה על כל מקרה של עיקול שהוטל על איזה מהנכסים המשועבדים וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין איזה מהנכסים המשועבדים (או כל חלק מהם) ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה ו/או בעל תפקיד אחר. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

2.8.13 החברה מתחייבת להחזיק בכל עת, את הנכסים המשועבדים במצב תקין וראוי לשימוש, לא להכניס בהם שינויים כלשהם שאינם מותרים בנספח זה, ולהשתמש בהם בזהירות; לתקן כל נזק, פגם או ליקוי, שיתהווה בהם בין מחמת שימוש ובין מסיבה אחרת כלשהי ובלי לגרוע מחובתם זו של החברה, בכל מקרה של נזק מהותי או ליקוי מהותי בנכסים המשועבדים, העלול להשפיע על ערכם של הנכסים המשועבדים כבטוחה, מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן תוך זמן סביר.

2.8.14 החברה מתחייבת למלא אחר כל הדרישות החוקיות הנוגעות לנכסים המשועבדים ובכלל זה, לשלם במועדם לרשויות המתאימות, את כל המסים, המסים העירוניים, האגרות ההיטלים מכל סוג שהוא, מלוות החובה ותשלומי החובה החלים או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכסים המשועבדים.

2.8.15 לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על-פי שיקול דעתו לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות.

2.8.16 נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויותיה בנכסים המשועבדים וכי אם יתגלה בעתיד פגם בזכויותיה בנכסים המשועבדים היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע לה על פגם כאמור וכן, תודיע על כך לנאמן בכתב בתוך 2 ימי עסקים מדבר היוודע לה אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו, בתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

2.8.17 לא תהיה בהסכמי השכירות שייחתמו בקשר עם הנכס הקיים מניעה מלשעבד לטובת הנאמן את זכויות החברה לקבלת פירות מכוח אותם הסכמים, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומשו וכן לא תדרש הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת מובהר כי השעבוד על זכות החברה לפירות מכוח הסכמי השכירות כאמור, יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הפירות כאמור, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס כפי שיהיו בעת המימוש, ובלבד שלא ימנעו את מכירת הנכס כחלק מהליכי המימוש.

_____

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

נספח ב' - גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות

1. <u>תניות חוזיות ובטוחות:</u>

הגדרות ומונחים שאינם הוגדרו פה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**השטר**" וגם "**שטר הנאמנות**", לפי העניין)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים (סעיפים 2.1.1-2.1.4 לנספח 7 לשטר הנאמנות)	**אגרות החוב מובטחות בבטוחות כדלקמן:** א. **<u>שעבוד חשבון הנאמנות</u>** – שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות. ב. **<u>משכנתא על בזכויות בנכס הקיים</u>** – החברה תיצור התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויות הפיתוח ו/או החכירה של החברה במקרקעי הנכס הקיים, וכן, כל הבנוי והנטוע על מקרקעי הנכס הקיים והמחובר אליו וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליו בעתיד, כל טובות ההנאה, ההכנסות, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל בקשר עם מימוש הנכס וזכויות הבנייה, הקיימות (אך לא העתידיות) וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש שיש ושתהיינה לבעלים הרשומים, לפי העניין, בגין הנכס הקיים, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת ("ההתחייבות לרישום משכנתא על הנכס הקיים"). ההתחייבות לרישום המשכנתא על הנכס הקיים תירשם במרשמי רמ"י, ברשם החברות או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין, לפי העניין. המשכנתא על הנכס הקיים, כשתרשם בהתאם להתחייבות לרישום משכנתא כאמור, תהיה כפופה לזכויות השוכרים ו/או בעלי זכות שימוש או הפעלה באותו נכס, כפי שיהיו מעת לעת, וכן היא עשויה להיות כפוף להגבלות שייקבעו על ידי רשות רגולטורית רלוונטית (כגון: רשות מקרקעי ישראל, כבעלים של המקרקעין) והחלטותיה, כפי שיהיו מעת לעת, ובמקרה כאמור מימוש המשכנתא על הנכס הקיים, יהא כפוף לזכויות ו/או הגבלות אלה. שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) החכירה של החברה בנכס הקיים מכוח חוזה חכירה שייחתם מכח הסכם הפיתוח המהוון מיום 17.6.2020, לרבות הזכות לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממימוש מכירת הנכס הקיים ובהן הפירות שינבעו, ככל שינבעו, ממימוש מכירת זכויות	---

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הבנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכסים המשועבדים ולרבות תקבולים כספיים הנובעים ממימוש מכירת הנכס הקיים. שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) זכויות החברה בקשר עם מימוש הנכס הקיים לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור ו/או כל החזר כספים בקשר עם מימוש הנכס הקיים, לרבות הפירות הנובעות מכך, והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הנכסים המשועבדים הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים הקשורים לנכס הקיים . מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה רובצת על הנכס הקיים התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ("בנק מזרחי"), כמו גם שעבודים על נכסים וזכויות נוספים של החברה, וכי ההתחייבות לרישום משכנתא והשעבודים כאמור (יחד, "הנכסים המשועבדים לבנק מזרחי"), צפויים להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב באופן המפורט בסעיף 2.2.5 להלן.	
		ג. **<u>שעבוד זכויות מכוח הסכמי שכירות</u>** – שעבוד צף יחיד ראשון בדרגה על: מלוא זכויות החברה על פי הסכמי שכירות עתידיים שנחתמו ושייחתמו בקשר על הנכס הקיים, על שינוייהם מעת לעת ("הסכמי השכירות"), לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון (ככל שיהיו) או תשלומים אחרים שיתקבלו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות ("פירות השכירות המשועבדים") (השעבוד אינו חל על רכיב מע"מ המשולם על ידי השוכרים אשר על החברה להעבירו לרשויות מע"מ). החברה תפקיד בידי הנאמן הוראה חתומה, לא מתוארכת, המופנית לשוכרים והמורה להם באופן בלתי חוזר כי עליהם להפקיד את דמי השכירות בחשבון אשר יורה להם הנאמן בכתב. ככל שיועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי, יהיה רשאי הנאמן להוסיף את התאריך על גבי המכתב ולהציגו בפני השוכרים על מנת שדמי השכירות יופקדו בחשבון הנאמנות.	
		ד. **<u>ביטוח הנכסים המשועבדים</u>** – החברה תרכוש ותחזיק בתוקף, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" בגין זכויות החברה בנכסים המשועבדים ("פוליסת הביטוח" ו-"הרכוש המבוטח", בהתאמה), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי שוכרים ו/או בעבורם. החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א 1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד (להבדיל מציוד ו/או מיטלטלין המצויים ברכוש המבוטח), בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		בדבר היותו מוטב נוסף, בלתי חוזר, כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד לשביעות רצון הנאמן. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו תגמולי הביטוח בגין חלקה היחסי של החברה ברכוש המבוטח למועד הנזק, ישירות לידי הנאמן או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה , וזאת ככל והיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי הביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו. לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט בשנת ביטוח אחת אשר יעלו על 2 מיליון ש"ח. עד למועד בו תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד (בסעיף זה: "תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אומדן הנדסי לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים הנדרשים לקימום הנזק ושהחברה צריכה לשלמם לקבלן המבצע אשר מבצע את עבודות הקימום (בסעיף זה: "הקבלן המבצע") בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. לאחר השלמת קימום הנזק ככל שתיוותר יתרה בידי הנאמן מתגמולי הביטוח היא תועבר לחברה ובתנאי שהחברה אינה בהפרה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר נושא המשרה הבכיר \ בחברה בדבר השלמת עבודות קימום הנזק בצירוף קבלות מתאימות יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת יתרת תגמולי הביטוח כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. כמו כן, החברה תהא אחראית להמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה **לפרטים נוספים ראו נספח 7 לשטר הנאמנות.**	
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	---	---
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים (סעיף 2.1.5 לנספח 7 לשטר הנאמנות)	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות (ששי"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר, למעט שעבוד על הנכסים המשועבדים, ו/או כל שעבוד אחר על הנכסים המשועבדים כשהוא נחות ובדרגה שניה למחזיקי אגרות החוב (לעניין זה, בעל השעבוד הנחות בדרגה כאמור לא יהיה רשאי להפעיל את השעבוד אלא לאחר קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב; יהיה זכאי רק לתמורות ממימוש השעבוד לאחר שסולקו מלוא הסכומים המובטחים לאגרות החוב (סדרה א'); לא יהיה רשאי להתערב בהליכי מימוש שעבוד שיינקטו על ידי נאמן סדרה א' ולא יהיה רשאי להפריע בכל דרך להליכי המימוש; וכן לא יוכל להתנגד לזהות כונס שימונה לפי בקשת הנאמן), ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב ו/או בעמידה בתנאים שלהלן): א. החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. ב. החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בכפוף להמצאת אישור לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו, מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן, כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות.	כן (סעיף 8.1.24)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ג. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 ימים ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים, בנוסח לשביעות רצונו: 1) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספח כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין. **יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל") וזאת כל עוד מוגשת בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות שטר הנאמנות והוראות הדין, לפי העניין, וכן מוגשת בהתאם להוראות הדין לרישום שעבודים בכל היבט אחר שהוא;** 2) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות הדין; 3) תעודת רישום שעבוד או כל אסמכתא אחרת מרשם החברות המעידה על רישום השעבוד;	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		4) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן; 5) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני לחברה בקשר לרישום השעבוד, היותו תקף וחוקי, דרגת נשייתו, סיווגו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, אשר תכלול אישור כי השעבוד לטובת הצד השלישי עומד בתנאי סעיף 2.1.3 זה וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן, כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן; ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה כפי שיהיו מעת לעת לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') ולטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאיגרות החוב (סדרה א') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באיגרות החוב (סדרה א') (ביחד: "**הצדדים**") או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. ככל שנודע לחברה, כי בכוונת הצד השלישי להגיש בקשה למימוש השעבוד השוטף כנגד החברה ואף אם לא הוגש בפועל הרי שעל החברה להודיע על כך מיידית ובכתב לנאמן.	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת דוח הדירקטוריון או הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם. פרט להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן על יצירת שעבודים לסוגיהם על רכושה. השעבודים אשר יירשמו, לטובת מחזיקי אגרות החוב על הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 0 לעיל, במועדים המפורטים לעיל, יירשמו במרשמי רמ"י כהתחייבות לרישום משכנתא ובנוסף, במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. ככל שיידרש מרשם נוסף במהלך חיי אגרות החוב לרשום איזה מהשעבודים האמורים, החברה תבצע זאת מיידית לבקשת הנאמן תוך כדי המצאת כל המסמכים וההוכחות הנדרשות לרישום שעבוד כאמור והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה מתחייבת, כי תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים ותבצע את הפעולות שידרשו לשם יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף2.1.2 ו- 2.1.4 לעיל ביחס לנכסים המשועבדים ובמועדים בהם נדרש לשעבדם	
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 6.4 לשטר הנאמנות)	החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן: 1. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים;	כן (סעיף 8.1.16)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		2. יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת משיעור של 23%, במשך שני רבעונים רצופים; לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה **נספח 6.4** לשטר זה. החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות. הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לתום הרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("**מועד הבדיקה**"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל. עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל (בפסקה זו: "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי השנתי ליום 31 בדצמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם השפעה מהותית (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה ("**בחינת הפרופורמה**"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן, לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור. "**השפעה מהותית**" - שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה ; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	---	---
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	---	---
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	---	---
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	קיים (סעיף 2.7.2)	בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לאחר ההנפקה לראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א'), על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("**אגרות החוב הנוספות**" ו- "**ההנפקה/ות הנוספת/ות**", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("**התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות**"): א. בעת ההנפקה הנוספת, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי (כהגדרתם בנספח 7 לשטר נאמנות זה), כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושבו בהתאם לאמור בנספח 7 לשטר הנאמנות. ב. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה ; ג. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה ; ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה ;	כן (סעיף 8.1.21)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ה. היקף הסדרה, לאחר הנפקתה לראשונה ולאחר הרחבתה (ככל שתורחב), לא יעלה על 750 מיליון ש"ח ע.נ. ("היקף הסדרה המקסימאלית"). מובהר בזאת, כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן או ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי. ו. החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.5.2(1)(ב) ו- (ג) לעיל או ס"ק 2.5.2(2)(א), (ב) ו- (ו) לעיל, לפי העניין, וכן העתק מדוח השמאי או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה, כאשר יודגש ביחס לדוח השמאי כי תאריכו לא יהא קודם לשלושה חודשים לפני מועד הרחבת הסדרה. שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, מחזיק שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבות סדרה כאמור.	
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים (סעיף 6.2)	החברה תוכל לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("**חלוקה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן: א. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו להלן) ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח. ב. היחס בין ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המאוחד בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ו/או אינם מיועדים כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) ("יחס ההון העצמי המתואם למאזן"), ובהתחשב בביצוע החלוקה כאמור, לא יפחת משיעור של 27%, במשך שני רבעונים רצופים הקודמים למועד החלוקה;	כן (סעיף 8.1.23)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		"**הון מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה. "**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה. "**הלוואות בעלים**" - הלוואות בעלים (קרן וריבית) שהועמדו, מעת לעת, על ידי בעל השליטה בחברה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, כשהן צמודות לעלית המדד, ככל שהלוואות אלו צמודות, עד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובלבד שההלוואות כאמור תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה א), הן בדרגת הנשייה והן במועדי סילוקן. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימה על שטר נאמנות זה, יתרות הלוואות בעלים הינן כדלקמן: סך של 40,644,800 ש"ח ליום 31 במרץ 2026.. לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן); סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה של החברה (בלא להביא בחשבון רווחי שערוך בניכוי המס שהופרש בגינם) כפי שיהיו מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/ החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.2 לשטר	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הנאמנות והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לשטר הנאמנות) בנוסח לשביעות רצון הנאמן. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת בכפוף להוראות חוק החברות ולמעט כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, מצהירה החברה כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט התחייבויות החברה מכח הסכם המימון לבנק מזרחי, כמפורט בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים (סעיף 6.6)	כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות חריגות חדשות עם בעלי השליטה בחברה אשר היו דורשות אישור האסיפה הכללית בחברה ציבורית בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. מובהר בזאת, כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי שליטה כאמור: (1) אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה לפי סעיף 275 לחוק החברות, לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000; (2) עסקה אשר החברה הצהירה כי היא נועדה לרפא את הפרת החברה את התחייבויותיה לעמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות או תביא לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה; (3) כל עסקה שתיכנס לתוקף רק לאחר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות; או (4) עסקאות המהוות הארכה של עסקה קיימת בתנאים זהים לאלו של העסקה הקיימת אשר אושרה טרם אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, לרבות עסקאות בקשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה או קרוביו. יודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, המגבלות הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לא יחולו עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות.	כן (8.1.28)
מגבלות על שינוי שליטה	קיים (סעיף 8.1.25)	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, טרם העברת השליטה. בעל השליטה (בעקיפין) בחברה במועד הנפקת אגרות החוב הינו מר מוטי גרין ("**בעל השליטה**"). "**העברת שליטה**" - כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ושמניותיה לא נרשמו למסחר - עסקה שכתוצאה ממנה יחדל בעל השליטה, במישרין או בעקיפין, להיות מבעלי השליטה בחברה, או עסקה שכתוצאה ממנה שיעור ההחזקה של בעל השליטה, לרבות ביחד עם קרוביו והחזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים, בזכויות	כן (8.1.25)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		החברה ירד מתחת לשיעור של 50.01%. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי, בכל מקרה, עסקה אשר לאחר השלמתה בעל השליטה יוותר בעל השליטה בחברה, לא תחשב "כהעברת שליטה". "**שליטה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. "**עסקה**" - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיו של בעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם). על אף האמור לעיל, ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב, העברה לנאמנות לטובת בעלי השליטה או קרוביהם, שינוי מבני בין תאגידים בשליטת בעלי השליטה וכן שעבוד לתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי מוכר במסגרת קבלת מימון, לא יהוו עסקה. "**החזקה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. "**החזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. על אף האמור לעיל, במקרה שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, לא יראו כהעברת שליטה עסקה שלאחר השלמתה יתקיימו התנאים הבאים: (א) בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- 25% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך); (ב) אין בחברה בעל מניות אחר שיחזיק (לבדו או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי בעלי השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את מי מבעלי השליטה. לעניין, זה יצוין כי כל עוד בעלי השליטה ממנים בפועל את רוב הדירקטורים בחברה, מבלי לכלול במניין זה דירקטורים חיצוניים, דבר זה מהווה חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה	
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (סעיף 6.5)	שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן: א. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל) פחת מ- 375 מיליון ש"ח במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן; ב. יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לעיל), פחת מ-25% במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן; בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור. כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "אמת מידה פיננסית". לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה נספח 6.4 לשטר זה.	---

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1(א) לעיל או בסעיף 6.5.1(ב) לעיל ("החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר שלא יעלה על 0.5% (להלן בסעיף 6.5 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (לעיל ולהלן בסעיף 6.5 זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן, או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב- 0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה א') יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.	

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		היה ולאחר שהתרחשה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל חדלה להתקיים חריגה כאמור, יופחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') בשיעור הריבית הנוסף שיוחס לאותה חריגה, החל ממועד פרסום הדוח הכספי של החברה המצביע על כך שהחריגה חדלה להתקיים. ככל שחדלו להתקיים כלל החריגות, ישוב שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לשיעור הריבית שנקבע במכרז, ללא כל תוספת, החל ממועד פרסום הדוח הכספי של החברה המצביע על כך שכלל החריגות חדלו להתקיים. האמור לעיל יחול עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') או עד להתקיימות חריגה חדשה, לפי המוקדם לפרטים נוספים ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.	

2. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים (סעיף 8.1.11)	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן **[סעיף 8.1.11]**.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 8.1.29)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים **[סעיף 8.1.29]**.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (סעיף 8.1.12)	אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר הנאמנות והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה של 10 ימי עסקים מהמועד שנקבע לתשלום הרלוונטי למחזיקי אגרות החוב או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה בת 10 ימי עסקים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים (סעיף 8.1.15)	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ללא תקופת ריפוי או אם "חוב מהותי" הועמד בפועל לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של חוב מהותי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות פיננסיות של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי גבוהה מההון העצמי של החברה. חוב פיננסי מובטח ללא יכולת חזרה ללווה (**Non-Recourse**) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים (סעיף 8.1.15)	ראו לעיל.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	---
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו / ניהול עסקיו	קיים (סעיף 8.1.22)	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים (סעיפים 8.1.5, 8.1.6 ו-8.1.7)	אם יוטל עיקול בסכום מהותי על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 60 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר הנאמנות, "**נכס מהותי**" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 40% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 60% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע. "סכום מהותי" הינו סכום שאילו היה מופחת מההון העצמי, היה גורם לחברה שלא לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות. **[סעיף 8.1.5]** אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן, על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה כונס נכסים זמני או ימונה נאמן זמני, על פי חוק חדלות פירעון, על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימי עסקים ממועד נתינתם; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או ניתן צו למינוי נאמן, על פי חוק חדלות פירעון, או מונה כונס נכסים קבוע או מונה נאמן, על פי חוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. [סעיף 8.1.6]אם הוגשה ואושרה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, על פי חוק חדלות פירעון, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימי עסקים; יובהר כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. **[סעיף 8.1.7]**
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים (סעיף 8.1.13)	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים (סעיף 8.1.10)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים (סעיפים 8.1.10 ו-8.1.12)	ראו לעיל.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים (סעיף 8.1.19)	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, במסגרתו נוצרו שעבודים כלפי החברה הקולטת או חברת היעד באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות או מאוחדות של החברה, או לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר הנאמנות.
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיף 8.1.17)	אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס (כולו או חלקו) או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 75% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור; למעט אם החברה תתחייב, כי סכום השווה לתמורה נטו (בניכוי הוצאות מס) שתקבל החברה כתוצאה מהמכירה כאמור תשמש את החברה לבצע פדיון מוקדם בגובה התמורה נטו. במקרה כזה, יחולו הוראות סעיפים 9.2.2–9.2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יהיה שווה לערך התחייבותי היחסי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפירעון מוקדם. על אף האמור לעיל, ככל ששווי הנכסי שנותר גבוה מ-143% מהערך ההתחייבותי, החברה לא תהיה מחויבת לבצע פדיון מוקדם ובלבד שלאחר המכירה היא עומדת באמות המידה כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 8.1.18)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן, נכסי תיירות, נכסי מסחר ואנרגיה ו/או פעילות תיירותית מסחרית וניהול נכסי תיירות ומסחר בישראל (להלן: "**תחום הפעילות**"). החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי של עיקר תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה הכוונה לפחות 60% מסך הנכסים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיפים 8.1.3 ו-8.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות) או אם נתמנה לחברה נאמן על פי חוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. **[סעיף 8.1.3]** אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 60 ימים ממועד נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. **[סעיף 8.1.4]**
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (סעיף 8.1.5)	ראו לעיל.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים (סעיף 8.1.6 ו-8.1.7)	ראו לעיל.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים (סעיף 8.1.8)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ניירות ערך	קיים (סעיף 8.1.26)	אם החברה תחדל להיות "**תאגיד מדווח**" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים(סעיף 8.1.9)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, שלא כתוצאה ממיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיפים 8.1.1, 8.1.2 ו-8.1.4)	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם יינתן איזה מהצווים כאמור כתוצאה מבקשת החברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. **[סעיף 8.1.1]** אם תוגש ותאושר בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא בוטלה בתוך שבעים וחמישה (75) ימים. **[סעיף 8.1.2]** ראו סעיף 8.1.4 לעיל.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	קיים (סעיף 8.1.1)	ראו לעיל.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	קיים (סעיפים 8.1.1 ו-8.1.2)	ראו לעיל.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיפים 8.1.14 ו-8.1.20)	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. **[סעיף 8.1.20]** אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. **[סעיף 8.1.14]**
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים (סעיף 8.1.21)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.7.2 לשטר הנאמנות.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	--
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים (סעיף 8.1.24)	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כאמור בנספח 7 לשטר הנאמנות.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים (סעיף 8.1.6)	ראו לעיל.
מגבלות על שינוי שליטה	קיים (סעיף 8.1.25)	ראו לעיל.
ביצוע חלוקה או החזר הלוואות בניגוד למגבלות הקבועות בשטר הנאמנות	קיים (סעיף 8.1.23)	אם החברה תבצע חלוקה ו/או תבצע החזר הלוואות בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
חיסול או מחיקת החברה מכל סיבה שהיא	קיים (סעיף 8.1.9)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, שלא כתוצאה ממיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות.
הפסקת דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים	לא קיים	---
הפרת התחייבויות בקשר עם אישור עסקאות עם בעל שליטה כאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות	קיים (סעיף 8.1.28)	אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות (וזאת כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח ולא חברה ציבורית).
אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות למשך שני רבעונים רצופים	קיים (סעיף 8.1.16)	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
הפרת הוראה הנוגעת לשעבודים	קיים (סעיף 8.1.27)	החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות בשטר הנאמנות הנוגעות לשעבודים וההפרה לא תוקנה תוך 45 ימים מהמועד בו נודע לחברה על דבר ההפרה.

3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:</u>

אמת מידה	קיים / לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	סעיף 6.3	החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, כמפורט להלן: א. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; ב. יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת משיעור של 23%, במשך שני רבעונים רצופים; לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה נספח 6.4 לשטר זה..

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ
("החברה")

תאריך: 17 ביוני 2026

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לשטר הנאמנות מיום 17 ביוני 2026 (להלן: "**שטר הנאמנות**" ו-"**מסמכי ההנפקה**", בהתאמה), להלן תמצית תניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.
- משמעות המונחים במסמך זה כמשמעותם והגדרתם בשטר הנאמנות.
- במסמך זה "**החוזר**" - משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

1. מעמד אגרות החוב:

☒ אגרות החוב מובטחות בבטוחות.

פירוט תמציתי של הבטוחות: להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מהחברה לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי הקרן והריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) וכן להבטחת סכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות כל תשלומי הוצאות מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים (ככל שימומשו) מתחייבת בזאת החברה, כי הבטוחות המפורטות להלן תיווצרנה ותירשמנה לטובת הנאמן (להלן יחד ולחוד: "**הבטוחות**" או "**השעבודים**"):

- **שעבוד חשבון הנאמנות** – שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.

- **משכנתא על הזכויות בנכס הקיים** – החברה תיצור התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויות הפיתוח ו/או החכירה של החברה במקרקעי הנכס הקיים, וכן, כל הבנוי והנטוע על מקרקעי הנכס הקיים והמחובר אליו וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליו בעתיד, כל טובות ההנאה, ההכנסות, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל בקשר עם מימוש הנכס וזכויות הבנייה, הקיימות (אך לא העתידיות) וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש שיש ושתהיינה לבעלים הרשומים, לפי העניין, בגין הנכס הקיים, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת ("**ההתחייבות לרישום משכנתא על הנכס הקיים**"). ההתחייבות לרישום המשכנתא על הנכס הקיים תירשם במרשמי רמ"י, ברשם החברות או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין, לפי העניין. המשכנתא על הנכס הקיים, כשתרשם בהתאם להתחייבות לרישום משכנתא כאמור, תהיה כפופה לזכויות השוכרים ו/או בעלי זכות שימוש או הפעלה באותו נכס, כפי שיהיו מעת לעת, וכן היא עשויה להיות כפוף להגבלות שייקבעו על ידי רשות רגולטורית רלוונטית (כגון: רשות מקרקעי ישראל, כבעלים של המקרקעין) והחלטותיה, כפי שיהיו מעת לעת, ובמקרה כאמור מימוש המשכנתא על הנכס הקיים, יהא כפוף לזכויות ו/או הגבלות אלה. שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) החכירה של החברה בנכס הקיים מכוח חוזה חכירה שייחתם מכח הסכם הפיתוח המהוון מיום 17.6.2020, לרבות הזכות לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממימוש מכירת הנכס הקיים ובהן הפירות שינבעו, ככל שינבעו, ממימוש מכירת זכויות הבנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכסים המשועבדים ולרבות תקבולים כספיים

הנובעים ממימוש מכירת הנכס הקיים. שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) זכויות החברה בקשר עם מימוש הנכס הקיים לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור ו/או כל החזר כספים בקשר עם מימוש הנכס הקיים, לרבות הפירות הנובעות מכך, והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הנכסים המשועבדים הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים הקשורים לנכס הקיים . מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה רובצת על הנכס הקיים התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**"), כמו גם שעבודים על נכסים וזכויות נוספים של החברה, וכי ההתחייבות לרישום משכנתא והשעבודים כאמור (יחד, "**הנכסים המשועבדים לבנק מזרחי**"), צפויים להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב באופן המפורט בסעיף 2.2.5 להלן

- **שעבוד זכויות מכוח הסכמי שכירות** – שעבוד צף יחיד ראשון בדרגה על: מלוא זכויות החברה על פי הסכמי שכירות עתידיים שנחתמו ושייחתמו בקשר על הנכס הקיים, על שינוייהם מעת לעת ("**הסכמי השכירות**"), לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון (ככל שיהיו) או תשלומים אחרים שיתקבלו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות ("**פירות השכירות המשועבדים**") (השעבוד אינו חל על רכיב מע"מ המשולם על ידי השוכרים אשר על החברה להעבירו לרשויות מע"מ). החברה תפקיד בידי הנאמן הוראה חתומה, לא מתוארכת, המופנית לשוכרים והמורה להם באופן בלתי חוזר כי עליהם להפקיד את דמי השכירות בחשבון אשר יורה להם הנאמן בכתב. ככל שיועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי, יהיה רשאי הנאמן להוסיף את התאריך על גבי המכתב ולהציגו בפני השוכרים על מנת שדמי השכירות יופקדו בחשבון הנאמנות.

- **ביטוח הנכסים המשועבדים**

  - החברה תרכוש ותחזיק בתוקף, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" בגין זכויות החברה בנכסים המשועבדים ("**פוליסת הביטוח**" ו-"**הרכוש המבוטח**", בהתאמה), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי שוכרים ו/או בעבורם.

  - החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א 1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד (להבדיל מציוד ו/או מיטלטלין המצויים ברכוש המבוטח), בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף, בלתי חוזר, כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד לשביעות רצון הנאמן.

  - במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו תגמולי הביטוח בגין חלקה היחסי של החברה ברכוש המבוטח למועד הנזק, ישירות לידי הנאמן או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה , וזאת ככל והיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי הביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי

להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו.

- לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט בשנת ביטוח אחת אשר יעלו על 2 מיליון ש"ח.

- עד למועד בו תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד (בסעיף זה: "תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אומדן הנדסי לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים הנדרשים לקימום הנזק ושהחברה צריכה לשלמם לקבלן המבצע אשר מבצע את עבודות הקימום (בסעיף זה: "הקבלן המבצע") בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. לאחר השלמת קימום הנזק ככל שתיוותר יתרה בידי הנאמן מתגמולי הביטוח היא תועבר לחברה ובתנאי שהחברה אינה בהפרה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר נושא המשרה הבכיר \ בחברה בדבר השלמת עבודות קימום הנזק בצירוף קבלות מתאימות יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת יתרת תגמולי הביטוח כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

- כמו כן, החברה תהא אחראית להמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

- מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה.

לפרטים נוספים ראו נספח 7 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____.

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

_____.

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

2. <u>רישום למסחר:</u>

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. **[ראו סעיף 2.1 לשטר הנאמנות]**

3. <u>מגבלות על פעולות "מדללות"</u>

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף:

- **<u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>**

<u>החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר הנאמנות.</u>

<u>על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א'). ככל שתונפק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינו חוב, המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה עובר להנפקת סדרת אגרות החוב או סדרת נייר הערך שהינו חוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.</u>

<u>[ראו סעיף 2.7.1 לשטר הנאמנות]</u>

- <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה</u>

<u>בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לאחר ההנפקה לראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א'), על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("**אגרות החוב הנוספות**" ו- "**ההנפקה/ות הנוספת/ות**", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("**התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות**"):</u>

א. <u>בעת ההנפקה הנוספת, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי (כהגדרתם בנספח 7 לשטר נאמנות זה), כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושבו בהתאם לאמור בנספח 7 לשטר הנאמנות.</u>

ב. <u>בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה;</u>

ג. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות;

ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

ה. היקף הסדרה, לאחר הנפקתה לראשונה ולאחר הרחבתה (ככל שתורחב), לא יעלה על 750 מיליון ש"ח ע.נ. ("**היקף הסדרה המקסימאלית**"). מובהר בזאת, כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן או ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

ו. החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.5.2(1)(ב) ו- (ג) לעיל או ס"ק 2.5.2(2)(א), (ב) ו- (ו) לעיל, לפי העניין, וכן העתק מדוח השמאי או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה, כאשר יודגש ביחס לדוח השמאי כי תאריכו לא יהא קודם לשלושה חודשים לפני מועד הרחבת הסדרה.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון

שידוח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, מחזיק שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבות סדרה כאמור

[ראו סעיף 2.7.2 לשטר הנאמנות]

אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א') שלא בהתאם להוראות סעיף 2.7.2 לשטר הנאמנות יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'.

[ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות].

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על נכסי החברה ("**שעבוד שלילי**"): כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות (שש"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר, למעט שעבוד על הנכסים המשועבדים, ו/או כל שעבוד אחר על הנכסים המשועבדים כשהוא נחות ובדרגה שניה למחזיקי אגרות החוב (לעניין זה, בעל השעבוד הנחות בדרגה כאמור לא יהיה רשאי להפעיל את השעבוד אלא לאחר קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב; יהיה זכאי רק לתמורות ממימוש השעבוד לאחר שסולקו מלוא הסכומים המובטחים לאגרות החוב (סדרה א'); לא יהיה רשאי להתערב בהליכי מימוש שעבוד שיינקטו על ידי נאמן סדרה א' ולא יהיה רשאי להפריע בכל דרך להליכי המימוש; וכן לא יוכל להתנגד לזהות כונס שימונה לפי בקשת הנאמן), ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב ו/או בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 2.1.5 לנספח 7 לשטר הנאמנות.

[ראו סעיף 2.1.5 לנספח 7 לשטר הנאמנות].

4. אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות:

- החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות להלן, כמפורט להלן:

(א) ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתם בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 23%, במשך שני רבעונים רצופים;

- לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראה נספח 6.4 לשטר הנאמנות.

- החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לשטר הנאמנות ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

- הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות שבסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לשטר הנאמנות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לתום הרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("**מועד הבדיקה**"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה

תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (בפסקה זו: "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי השנתי ליום 31 בדצמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם השפעה מהותית (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה ("**בחינת הפרופורמה**"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי בחינת הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן, לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את בחינת הפרופורמה למחזיק כאמור. "**השפעה מהותית**" - שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.

[ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות]

5. מגבלות על "חלוקה":

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. **[ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, המתייחס להגבלות על חלוקת דיבידנד]**

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

החברה תוכל לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("**חלוקה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

- ההון המתואם של החברה (כהגדרתו להלן) ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המאוחד בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ו/או אינם מיועדים כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) ("יחס ההון העצמי המתואם למאזן"), ובהתחשב בביצוע החלוקה כאמור, לא יפחת משיעור של 27%, במשך שני רבעונים רצופים הקודמים למועד החלוקה;

"**הון מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הלוואות בעלים**" - הלוואות בעלים (קרן וריבית) שהועמדו, מעת לעת, על ידי בעל השליטה בחברה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, כשהן צמודות לעלית המדד, ככל שהלוואות אלו צמודות, עד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובלבד שההלוואות כאמור תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה א), הן בדרגת הנשייה והן במועדי סילוקן. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימה על שטר נאמנות זה, יתרות הלוואות בעלים הינן כדלקמן: סך של 40,644,800 ש"ח ליום 31 במרץ 2026..

- לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן);

- סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה של החברה (בלא להביא בחשבון רווחי שערוך בניכוי המס שהופרש בגינם) כפי שיהיו מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים על המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות. במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא יכלל ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד - אזי, בשנת אימוץ/ החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

- החברה לא תבצע חלוקה ככל שהיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

- לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לשטר הנאמנות) בנוסח לשביעות רצון הנאמן. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת

- בכפוף להוראות חוק החברות ולמעט כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, מצהירה החברה כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט התחייבויות החברה מכח הסכם המימון לבנק מזרחי, כמפורט בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף.

[ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים.

- החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרת המונח בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות) שהועמדו או תועמדנה לחברה (לרבות על מנת לרפא אי עמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות), ובלבד: (1) שלאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות ("**ההתניות הפיננסיות**"), כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות, בהינתן פירעון הלוואות הבעלים הרלוונטיות, תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואת בעלים כאמור, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו החל ממועד הדוחות הכספיים האמורים ועד למועד הבחינה כאמור; וכן (2) שבסמוך לפני ביצוע הפירעון האמור, החברה תמציא אישור בכתב לנאמן ולפיו החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות. על אף האמור לעיל, הלוואות בעלים בסך של 10 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה על ידי ב.י חאן, ואשר שימשו את החברה לצורך השקעות בנכס הקיים, תיפרענה בסמוך לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א').

[ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות]

6. מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות חריגות חדשות עם בעלי השליטה בחברה אשר היו דורשות אישור האסיפה הכללית בחברה ציבורית בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. מובהר בזאת, כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי שליטה כאמור: (1) אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה לפי סעיף 275 לחוק החברות, לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000; (2) עסקה אשר החברה הצהירה כי היא נועדה לרפא את הפרת החברה את התחייבויותיה לעמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות או תביא לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה; (3) כל עסקה שתיכנס לתוקף רק לאחר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות; או (4) עסקאות המהוות הארכה של עסקה קיימת בתנאים זהים לאלו של העסקה הקיימת אשר אושרה טרם אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, לרבות עסקאות בקשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה או קרוביו. יודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, המגבלות הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לא יחולו עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

[ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות]

7. שינויי מבנה:

☒ קיימת מגבלה על שינוי שליטה בחברה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]

8. דירוג:

☒ אגרות החוב אינן מדורגות.

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.

☐ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג:

☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה. הערות:

☒ קיימת מגבלה לפיה: אגרות החוב אינן מדורגות. החברה מתחייבת, כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. כמו כן, במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או

לחברה. כמו כן, לחברה שמורה הזכות הבלעדית להפסיק את דירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או להחליף חברה מדרגת. **[ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות]**.

9. עילות העמדה לפירעון מיידי

אני	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אי תשלום	קיים **[סעיף 8.1.12 לשטר נאמנות]**	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים **[סעיפים 8.1.10 ו- 8.1.12 לשטר נאמנות]**	
אי נכונות מצגים	קיים **[סעיף 8.1.10 לשטר נאמנות]**	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	קיים **[סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שוטף שלילי)	קיים **[סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	קיים **[סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	קיים **[סעיף 8.1.28 לשטר הנאמנות]**	כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח ולא חברה ציבורית.
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים **[סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	קיים **[סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות]**	
החלטת פירוק, מינוי נאמן ע"פ חוק חדלות פירעון, צו פירוק קבוע וסופי או אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא	קיים **[סעיף 8.1.3 וסעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות]**	
מינוי מפרק זמני או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם לחוק חדלות פירעון או נאמן זמני או צו פירוק זמני כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה ע"פ חוק חדלות פירעון	קיים **[סעיף 8.1.4 לשטר הנאמנות]**	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים **[סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות]**	עיקול ו/או הוצל"פ על נכס מהותי כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות.

אני	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים **[סעיף 8.1.6 וסעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות]**	
בקשת צו הקפאת הליכים; צו פתיחת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון	קיים **[סעיף 8.1.1 וסעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות]**	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים **[סעיף 8.1.8 וסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות]**	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן	קיים **[סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות]**	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים **[סעיף 8.1.24 ו-8.1.26 לשטר הנאמנות]**	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה או ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח	קיים **[סעיף 8.1.14, סעיף 8.1.20 וסעיף 8.1.27 לשטר הנאמנות]**	לעניין ההשעיה - העילה מתקיימת אם חלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם ההשעיה לא בוטלה.
הפרה צולבת (במקרי העמדה בפועל לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב אחר)	קיים **[סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות]**	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ללא תקופת ריפוי או אם "**חוב מהותי**" הועמד בפועל לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של חוב מהותי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" - חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות פיננסיות של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי גבוה מההון העצמי של החברה. חוב פיננסי מובטח ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל
הפסקת דירוג	לא קיים	

אני	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
ירידת דירוג	לא קיים	
שינוי שליטה בחברה	קיים **[סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים **[סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]**	
הערת "עסק חי"	קיים **[סעיף 8.1.29 לשטר הנאמנות]**	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

אני	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
מכירת כל או עיקר נכסי החברה לאחר/ים ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת	קיים **[סעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות]**	– "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס (כולו או חלקו) או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 75% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור; למעט אם החברה תתחייב, כי סכום השווה לתמורה נטו (בניכוי הוצאות מס) שתקבל החברה כתוצאה מהמכירה כאמור תשמש את החברה לבצע פדיון מוקדם בגובה התמורה נטו. במקרה כזה, יחולו הוראות סעיפים 9.2.2 – 9.2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) יהיה שווה לערך התחייבותי היחסי של אגרות החוב (סדרה א) העומדות לפירעון מוקדם(בהתייחס לשווי תמורה נטו מתוך סך הערך ההתחייבותי של כל אגרות החוב (סדרה א)), כאמור בסעיף 9.2.5.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. על אף האמור לעיל, ככל ששווי הנכסי שנותר גבוה מ-143% מהערך ההתחייבותי, החברה לא תהיה מחוייבת לבצע פידיון מוקדם ובלבד שלאחר המכירה היא עומדת באמות המידה כאמור בסעיף 6.4 לעיל

אני	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שלא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "**תחום פעילות**").	<u>קיים</u> **[סעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות]**	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן, נכסי תיירות, נכסי מסחר ואנרגיה ו/או, פעילות תיירותית מסחרית וניהול נכסי תיירות ומסחר בישראל ("תחום הפעילות"). החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי של עיקר תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה הכוונה לפחות 60% מסך הנכסים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

10. <u>נציגות דחופה</u>

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. **[התוספת השלישית לשטר הנאמנות]**

11. <u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי. **[סעיף 33 לשטר הנאמנות]**

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. **[סעיף 34 לשטר הנאמנות]**

_____

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

פרק 3 – הון החברה

3.1. **<u>הון המניות של החברה נכון לתאריך התשקיף</u>**

3.1.1. נכון לתאריך התשקיף, הון המניות של החברה מורכב מסוג מניות אחד, מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**המניות**" או "**מניות רגילות**").

3.1.2. הון המניות הרשום והמונפק של החברה הינו, כדלקמן:[18]

	סוג המניות	מספר מניות בהון הרשום	מספר מניות בהון המונפק
נכון לתאריך התשקיף	מניות רגילות	1,000	100
8.6.2026	מניות רגילות	100,000	10,000
במועד השלמת השינוי המבני	מניות רגילות	100,000	10,866

3.2. **<u>השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף</u>**

3.1.3. <u>השינויים שחלו בהון הרשום של החברה</u>

מיום התאגדותה של החברה לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מספר מניות בהון הרשום	ע.נ בש"ח	סה"כ הון רשום
17.2.2020	יתרת פתיחה	1,000	1	1,000
8.6.2026	פיצול הון מניות החברה[19]	100,000	0.01	1,000

3.1.4. <u>השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה</u>

במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מספר מניות בהון המונפק	ע.נ בש"ח	סה"כ הון מונפק בש"ח
17.2.2020	יתרת פתיחה	100	1	100
8.6.2026	פיצול הון מניות החברה[20]	10,000	0.01	100
במועד השלמת השינוי המבני	הקצאת מניות במסגרת הליך שינוי מבני[21]	10,866	0.01	100.86

[18] ביום 26 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטה בדבר פיצול הון המניות של החברה ביחס של כ-100:1, אשר בוצעה ביום 8 יוני 2026.

[19] ראה ה"ש 18.

[20] ראה ה"ש 18.

[21] כמפורט בסעיף 6.2.4 לפרק 6 בתשקיף.

3.3. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה.

3.4. **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה</u>**

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה בשנים עשר החודשים שקדמו לתאריך התשקיף ובסמוך לתאריך התשקיף:

שם בעל מניות	כמות מניות רגילות (12 חודשים קודם לתאריך התשקיף)	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא	כמות מניות רגילות (בסמוך לתאריך התשקיף)	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא
מוטי גרין[22]	100	100%	100%	100	100%	100%
סה"כ	**100**	**100%**	**100%**	**100**	**100%**	**100%**

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות בהנחה של השלמת השינוי המבני:

שם בעל מניות	כמות מניות רגילות	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא
מוטי גרין[23]	10,866	100%	100%
סה"כ	**10,866**	**100%**	**100%**

3.5. **<u>השליטה בחברה</u>**

נכון לתאריך התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("**ברקליס אחזקות**") המחזיקה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ברקליס ישראל הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ובעל השליטה בה (100%) הינו מר גרין. בכפוף להשלמת השינוי המבני, בעלות השליטה בחברה תהיינה ברקליס אחזקות שתחזיק ב-92.03% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וברקליס בריטניה ישראל ניהול והשקעות בע"מ ("**ברקליס בריטניה**") שתחזיק ב- 7.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ברקליס בריטניה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ובעל השליטה בה (100%) הינו מר גרין.

3.6. **<u>הסדר תיחום פעילות</u>**

לפרטים אודות, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 6.2.4 לפרק 6 בתשקיף.

---

[22] כלל המניות מוחזקות על ידי ברקליס אחזקות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.5 לפרק 3 בתשקיף.

[23] יצוין, כי 10,000 מוחזקות על ידי ברקליס אחזקות ו- 866 מוחזקות על ידי ברקליס בריטניה. לפרטים נוספים אודות שינוי המבני, ראו סעיף 6.2.4 לפרק 6 בתשקיף.

<u>פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה</u>

להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות הנלוות למניות החברה, ובכלל זה זכויות ההצבעה של המניות על פי תקנון ההתאגדות של החברה ("**התקנון**"). מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, אינו ממצה ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לפרק 4 בתשקיף.

ביום 26 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון התקנון הנוכחי בתקנון חדש המותאם לתאגיד מדווח. מובהר, כי הוראות התקנון טרם אומצו על ידי החברה, וההחלטה בדבר אימוצן תיכנס לתוקף, במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה.

אלא אם צוין אחרת, כלל מניות החברה הינן מסוג מניות רגילות השוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחלקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

האמור בתקנון ובפרק זה כפוף להוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") וההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

טרם הצעת מניות של החברה על פי תשקיף מדף (ככל שתהיה), בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באופן שלאחר הצעת המניות תהפוך החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תפעל החברה, ככל שיידרש, להחלפת או עדכון התקנון כך שהתקנון יותאם לחברה ציבורית ובפרט להוראות סעיף 246ב לחוק ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

4.1. <u>**הזכויות הצמודות למניות החברה על פי התקנון**</u>

לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות הצמודות למניות החברה, לרבות זכויות לדיבידנד, זכות לקבלת הזמנות לאסיפות וזכויות בפירוק החברה, ראו תקנה 18 לתקנון. המידע בסעיף זה מובא בדרך של הפניה לתקנון בהתאם להוראת תקנה 26(ג) לתקנות פרטי תשקיף.

4.2. <u>**הסדרים לפי חוק החברות**</u>

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל שנקבעו הסדרים כאמור.

4.2.1. <u>שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות) – תקנות 15-14 לתקנון</u>: החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.2.2. <u>העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות) – תקנות 78.2, 79 ו-149-145 לתקנון</u>: האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה, יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה,

להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי לחלק השישי לחוק החברות. הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. כמו כן, בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

4.2.3. <u>מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות) – תקנות 125-130 לתקנון</u>: דירקטוריון החברה ימנה עד תשעה (9) חברים כולל שני (2) דירקטורים חיצוניים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). בכפוף להוראות כל דין והוראת רשות מוסמכת, מוסכם כי שני דירקטורים אשר עומדים בהגדרות של דירקטור חיצוני (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ימונו לדירקטוריון החברה בהחלטת אסיפה כללית ברוב רגיל. הדירקטורים, למעט הדירקטורים החיצוניים, ימונו על ידי על ידי האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ו/או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה או בהודעה בכתב לחברה חתומה בידי בעלי מניות המחזיקים במניות החברה המקנות למעלה מחמישים אחוז (50%) מקולות ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

כמו כן, הדירקטוריון רשאי ו/או החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה על פי תקנה 132 לתקנון ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 125 לתקנון.

4.2.4. <u>אי קיום אסיפה שנתית (סעיף 61(א) לחוק החברות) – תקנה 80 לתקנון</u>: כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, החברה לא תהיה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, או במקרה בו נדרש קיומה של אסיפה שנתית על ידי בעל מניות בחברה או דירקטור בחברה.

4.2.5. <u>מנין חוקי לקיום אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות) – תקנות 97-99 לתקנון</u>: אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות, שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, אלא אם באותו מועד קיים בחברה בעל מניות אחד, שאז המניין החוקי יתהווה בנוכחות של בעל מניות אחד בלבד ("**המנין החוקי באסיפה הכללית**"), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה, לאותו מקום ובאותו מנין חוקי באסיפה כללית, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("**האסיפה הנדחית**"). לא נכח מנין חוקי באסיפה נדחית תוך מחצית השעה

מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, תתבטל האסיפה ולא יתקבלו החלטות באותם נושאים נשוא האסיפה.

4.2.6. <u>רוב באסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות) – תקנה 122 לתקנון</u>: בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות התקנון בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

4.2.7. <u>הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות) – תקנה 163 לתקנון</u>: בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

4.2.8. <u>קבלת החלטות (סעיף 107 לחוק החברות) – תקנות 163-166 לתקנון</u>: החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. היו הדעות שקולות, תיחשב הצעת ההחלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל בהתאם להוראות התקנון.

4.2.9. <u>תקופת הכהונה (סעיף 222 לחוק החברות) – תקנות 127, 129-135 לתקנון</u>:

1. במקרה של מינוי דירקטורים בהתאם לתקנות 127.1 ו-127.2 לתקנון, משך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים.
2. דירקטור שמונה כאמור בתקנה 129 או תקנה 130 לתקנון, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
3. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.
4. בכפיפות להוראות התקנון והוראות חוק החברות, תופסק כהונתו של דירקטור (למעט דירקטור חיצוני):

(1) אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר;

(2) אם הוכרז כחולה רוח או חלה ברוחו;

(3) אם התפטר ממשרתו בהודעה בכתב לחברה בהתאם לתקנה 137 לתקנון;

(4) אם הופסקה כהונתו בהתאם לתקנה 134 לתקנון;

(5) במותו ובמקרה שהחברה התפרקה;

(6) במקרה שהורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(7) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

(8) במועד מתן הודעה כאמור בסעיף 227א לחוק החברות.

(9) לפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

5. כל חבר דירקטוריון יכהן במשרתו עד אשר כהונתו תופסק בהתאם לתקנה 132 לתקנון או עד המועד הקבוע בתקנה 127.4 לתקנון, לפי המוקדם.
6. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו רק לתקופת הכהונה אשר היה מכהן הדירקטור שהוא מונה במקומו.
7. החברה תהיה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור חיצוני בהתאם להוראות חוק החברות.

4.2.10. <u>הסכמה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות) – תקנה 209 לתקנון</u>: בכפוף להוראות כל דין, בין מראש ובין בדיעבד, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט אחריות דירקטור כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

4.2.11. <u>חלוקה מותרת אי התניה (סעיף 301 לחוק החברות)</u>: החברה איננה התחייבה בתקנונה במגבלות לביצוע חלוקה הנוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות.

4.2.12. <u>החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות) – תקנה 219 לתקנון</u>: החלטה הנוגעת לקביעת מדיניות חלוקת דיבידנד וכל שינוי בה תתקבל באורגן המוסמך בחברה.

4.2.13. <u>התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)</u>: החברה איננה התחייבה בתקנונה בהתחייבויות אשר יש בהן כדי למנוע ביצועו של מיזוג או כדי להתנות ביצועו של מיזוג בתנאים.

נספח א' לפרק 4

חוק החברות, התשנ"ט - 1999

חברה מוגבלת במניות

תקנון ההתאגדות
של
ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ
ובאנגלית –
BERCLEYS HOTELS M.G. LTD.

מבוא

1. בתקנות אלה, תהא למונחים המנויים מטה המשמעות המופיעה לצידם, מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

"אסיפה כללית" -	אסיפה שנתית (כהגדרתה להלן) או אסיפה מיוחדת (כהגדרתה להלן) של בעלי המניות;
"אסיפה מיוחדת" -	אסיפה כללית של בעלי המניות שאינה אסיפה שנתית;
"אסיפה שנתית" -	אסיפה של בעלי המניות לפי סעיף 60 לחוק החברות (כהגדרתו להלן);
"בעל מניות" -	מי שרשום ככזה במרשם בעלי המניות של החברה (כהגדרתו להלן). היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה" -	החברה הנזכרת לעיל;
"הליך מנהלי" -	הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) ו/או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים ו/או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) ו/או ט'2 (שיתוף פעולה עם רשות חוץ) לחוק ניירות ערך כפי שיתוקן מעת לעת, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות כפי שיתוקן מעת לעת, ובכפוף לכל דין;
"המשרד" או "המשרד הרשום" -	המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל רשם החברות, כפי שיהיה מעת לעת;
"פסול דין" -	כמשמעותו בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962;
"הפקודה" או "פקודת החברות" -	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, כפי שתהיה מעת לעת, וכן התקנות שיותקנו מכוחה;
"חוק החברות" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן התקנות ו/או הצווים שיותקנו ו/או יוצאו מכוחו, לפי העניין, כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק ניירות ערך" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת וכן התקנות שיותקנו מכוחו;

"נושא משרה" כמשמעות מונח זה בחוק החברות;

-

"רוב רגיל" - רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה. במניין הקולות לא יבואו בחשבון קולות הנמנעים;

"שנה" או למניין הלוח הגרגוריאני;

"חודש" -

"תאגיד" - חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם אחר מואגד או בלתי מואגד;

"תקנות אלה" תקנות ההתאגדות של החברה, כפי שתהיינה בתוקף באותה העת.

או "התקנון" -

2. כפוף להוראות תקנון זה, מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת, יפורשו המונחים המשמשים בתקנון בהתאם לפירוש הניתן להם בחוק החברות או חוק ניירות ערך, לפי העניין, כפי שיהיו מעת לעת, בנוסח שיהיה בתוקף במועד בו תחייבנה תקנות אלו את החברה.

3. מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים, וכן להיפך, מילים הבאות בלשון זכר תכלולנה גם מין נקבה וכן להיפך; מילים המיוחסות לבני אדם תכלולנה גם תאגידים.

4. כותרת המופיעה בשולי תקנה או כראש פרק של מספר תקנות נועדה לשם נוחות בלבד, היא איננה חלק מהתקנה ואין לעשות בה שימוש לצורך פירוש התקנה. סתרה תקנה שהוספה לתקנות אלה תקנה מקורית - התקנה שהוספה עדיפה.

5. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

6. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

7. בכל מקום בתקנות אלו שבו נקבע מועד, לרבות, אך לא רק, מועד להודעה מוקדמת או כל מועד אחר, יהא דירקטוריון החברה מוסמך, בהחלטה פה אחד של כל הדירקטורים המכהנים באותה עת, לקצר או להאריך מועד זה, והכל אלא אם וככל שנקבע אחרת בהוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין.

8. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין.

מטרות החברה

9. מטרת החברה היא לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

10. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, ואולם, החברה רשאית לתרום סבום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם שלבעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של המניות שבבעלותו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב כאמור בסעיף 304 לחוק החברות , תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב

12. **כל עוד אגרות החוב של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו על פי התשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך ומוחזקות על ידי הציבור, החברה תחשב כ"חברת איגרות חוב", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ו"תאגיד מדווח" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.**

המשרד הרשום

13. המשרד הרשום של החברה יימצא במקום שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.

שינוי הוראות התקנון

14. החברה רשאית לשנות תקנון זה או כל הוראה מהוראותיו, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

15. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 14 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינויו של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

ההון

16. הון המניות הרשום של החברה הוא בסך של 1,000 ש"ח מחולק ל- 100,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**מניות רגילות**").

17. החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנות אלה.

18. כל המניות הרגילות של החברה תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין. המניות הרגילות תקנינה לבעליהן את זכויות כדלקמן:

18.1 זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בין במזומן ובין במניות הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת, לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם;

18.2 זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם;

18.3 זכות שווה להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה, כאשר כל אחת מהמניות תזכה את בעליה, הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה, בעצמו, באמצעות שליח או באמצעות כתב, לקול אחד.

מניות

19. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, או מי שאוחז בתעודת מניה.

20. מבלי לפגע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, ככל שניתנו, החברה יכולה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב מיוחד של בעלי המניות.

21. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב מיוחד, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שהתקבלה באסיפה כללית ברוב מיוחד של בעלי המניות מן הסוג הזה.

22. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג.

23. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

24. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי המניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

תעודות מניה

25. בעל מניה שהוא נאמן יירשם במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכיר בנאמן, כאמור, כבעל מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

26. בכפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, כל תעודה תישא את חתימת ידו או חתימת ידם של אותם אנשים שנתמנו על ידי הדירקטוריון למטרה זו, ואת חותם או חותמת החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט כי חתימה או חתימות כאמור יעשו בדרך מכאנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.

27. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת, כל בעל מניות שרשום במרשם בעלי המניות זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו וללא תשלום, תוך תקופה של שלושה חודשים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודת מניה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או, בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור.

28. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה, מספריהן הסידוריים וערכן הנקוב.

29. אם שניים או יותר רשומים במרשם בעלי המניות כבעלי מניות במשותף במניה הם יהיו אחראים ביחד ולחוד לכל דרישה או חבות אחרת בקשר לאותה מניה. אולם לצורך הצבעה, ייפוי כוח והמצאת הודעות, הרשום ראשון מהם במרשם בעלי המניות ייחשב כבעל המניה היחיד, וזאת כל עוד לא הודיעו לחברה בכתב, כל הרשומים במשותף כבעלי המניה, לנהוג באחד אחר מהם כבעל מניות יחיד של המניה כמפורט לעיל.

30. מקום ששני אנשים או יותר רשומים במשותף כבעלי מניה רשאי כל אחד מהם לתת קבלות המחייבות את כל המחזיקים האחרים באותה מניה עבור כל דיבידנד או כספים אחרים בקשר לאותה מניה ורשאית החברה לשלם כל דיבידנד או כספים אחרים המגיעים בגין המניה, לאחד או יותר מהם לפי בחירתה.

31. הושחתה, התקלקלה, הושמדה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. בעד כל תעודת מניה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת ועל פי אותם תנאים, לכשייקבעו, בנוגע לראיה וערבות לנזקים, ככל שאשר ימצא לנכון הדירקטוריון. הדירקטוריון יהא רשאי להסמיך כל אדם להשתמש בסמכויותיו על פי תקנה זו.

<u>תשלומים בעד מניות וחילוט מניות</u>

32. כל המניות בהון המונפק של החברה, תהיינה מניות שנפרעו במלואן.

33. הדירקטוריון רשאי, בכפיפות להוראות תקנות אלה, לדרוש מעת לעת דרישות תשלום מבעלי המניות כפי שיראה לו על חשבון הכספים אשר טרם סולקו עבור מניותיהם, לרבות פרמיה, בתנאי שתינתן הודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) יום לפחות על כל דרישת תשלום (בפרק זה: "**דרישת התשלום**"), וכל בעל מניה יהא חייב לשלם את הסכום הנדרש ממנו כאמור בשיעורים (אם יהיו כאלה), במועדים, במקומות ובכפוף ליתר ההוראות (אם תהיינה) שייקבעו על ידי הדירקטוריון. ההודעה תפרט כי אי התשלום במועד הקבוע או לפניו במקום המפורט, יכולה לגרור חילוט המניות שביחס אליהן נדרש התשלום. דרישת תשלום ניתנת לביטול או לדחייה למועד אחר, הכל כפי שיוחלט על-ידי הדירקטוריון.

34. כל בעל מניה ישלם את הסכום הנדרש ממנו במועדים ובמקומות כפי שיקבעו על ידי הדירקטוריון. רואים דרישת תשלום כאילו נדרשה במועד בו התקבלה החלטת הדירקטוריון המאשרת אותה.

35. לא נפרע סכום אשר יש לשלמו על־פי דרישת תשלום, או במועד קבוע ביום הקבוע לפרעונו או לפניו, יהיה על החייב בפירעון לשלם על אותו סכום ריבית בשיעור שייקבע על ידי הדירקטוריון, או הפרשי הצמדה למדד רשמי כלשהו או הפרשי הצמדה לשער מטבע חוץ בצירוף ריבית בשיעור שייקבע על ידי הדירקטוריון, הכל כפי שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור שיהיה מותר באותו המועד על פי הדין, החל מהיום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע סופית, ואולם הדירקטוריון רשאי לוותר על תשלומים אלו, כולם או מקצתם.

36. הדירקטוריון רשאי, אם ימצא לנכון, לקבל מראש מבעל מניות הרוצה בכך את כל הכספים או חלק מהם המגיעים על חשבון מניותיו, נוסף לסכומים אשר תשלומם נדרש למעשה, וכן רשאי הדירקטוריון להחליט כי החברה תשלם לו ריבית על הסכומים אשר שולמו מראש כנ"ל, או על אותו חלק מהם העולה על הסכום אשר בזמן הנדון נדרש על חשבון המניות שביחס אליהן נעשה התשלום מראש, בשיעור שהדירקטוריון ובעל המניה יסכימו עליו, נוסף לדיבידנד המשתלם על אותו החלק המשולם של המניה שביחס אליה נעשה התשלום מראש.

37. לא מילא בעל המניה את הדרישות הקבועות בדרישת תשלום, מותר בכל עת לאחר מכן ולפני שהתשלום הנדרש בדרישת התשלום סולק, לחלט כל מניה שביחס אליו ניתנה דרישת תשלום, לפי החלטה של הדירקטוריון. חילוט המניות ייחשב קניינה של החברה ויכלול את כל הדיבידנדים והזכויות האחרות שניתנו (אם ניתנו) או הוכרזו בגין אותן מניות אשר תמורתם לא שולמה לפני החילוט.

38. מקום שחולטה מניה לפי תקנון זה, תימסר מיד הודעה על החילוט לבעל המניה או לאדם שרכש בה זכות, לפי המקרה, ודבר מסירת ההודעה והחילוט, וכן תאריכה ירשמו במרשם בעלי המניות; אולם הוראות תקנה זו הינן הוראות מדריכות בלבד וחילוט לא יהיה בלתי תקף מחמת אי מסירת הודעה או אי רישום במרשם בעלי המניות כאמור. חילוט המניות יבוצע ובלבד שהחברה שלחה לבעל המניות התראה בכתב על כוונתה לחלט את מניותיו תוך 7 ימים לפחות ממועד קבלת ההתראה במידה והתשלום לא יבוצע במהלך התקופה שנקבעה במכתב ההתראה.

39. הדירקטוריון רשאי בכל עת לפני המועד שבו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בדרך אחרת, לבטל את החילוט באותם תנאים שיראה לנכון (לרבות פירעון כל דרישה בגין פיגור בתשלום), אך ביטול כאמור לא ימנע מהדירקטוריון לחלט מחדש את המניה בהתאם להוראות תקנון זה.

40. מניה שחולטה תעבור לבעלותה של החברה ואפשר לבטלה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה בדרך אחרת לכל אדם שהוא, באותם התנאים ובאותו האופן שיראו כמתאימים בעיני הדירקטוריון. ממועד החילוט ועד המועד בו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בכל צורה אחרת, מניה זו תחשב כ"מניה רדומה", כמשמעות המונח בסעיף 308 לחוק החברות.

41. מי שחולטו מניותיו יחדל להיות בעל מניות בגין המניות המחולטות, ואולם בכל זאת יישאר אחראי לשלם לחברה את כל הכספים שבשעת החילוט יהיו מגיעים ממנו לחברה בגין דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון המניות או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים החל מיום החילוט ועד ליום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר באותה העת על פי כל דין. אחריותו תחדל במקרה ובמועד שהחברה תקבל את הסכום הנומינלי של המניות יחד עם כל ריבית שנתרבתה עליו וכל ההוצאות שהוצאו בגלל אי התשלום, במלואו.

42. עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת מהסכום הנומינלי של המניות יחד עם כל ריבית שנתרבתה עליו וכל ההוצאות שהוצאו בגלל אי התשלום, במלואו.

43. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 32 לעיל, חילוט מניה יגרור עמו בעת החילוט ביטול של כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה ויתר הזכויות והחובות שבין בעל מניה והחברה הנלוות למניה, פרט לאותן הזכויות והחובות אשר מוצאות מכלל זאת על פי תקנון זה או חוק החברות.

44. בהעדר קביעה אחרת בתנאי הקצאת המניות, בעל מניה לא יהא זכאי לקבל דיבידנד או להשתמש בכל זכות כבעל מניה בגין מניות שטרם שולמו במלואן.

45. אנשים שהינם בעלים משותפים של מניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום הסכומים המגיעים לחברה בגין המניה.

46. תצהיר בכתב של אחד מנושאי המשרה בחברה, המציין כי המניה חולטה בהתאם לתקנון זה והמציין את יום החילוט, יהווה ראיה חלוטה לעובדות המצוינות בו כלפי כל אדם התובע זכות המנוגדת לחילוט. תצהיר זה, ביחד עם הקבלה של החברה על התמורה שניתנה עבור המניה בשעת מכירתה או העברתה, ותעודת בעלות על המניה שנחתמה בחותמת החברה ושנמסרה לאדם שקנה או שקיבל את המניה בהעברה, יהוו קניין בעלות על המניה. אדם כזה ירשם כבעל המניה, יהיה פטור מלמלא אחר דרישות תשלום שנעשו לפני המכירה או ההעברה הנ"ל ולא יהא חייב לוודא את אופן השימוש בכספים וכן לא תיפגע זכותו למניה על ידי מעשה, מחדל או פגם בדרך חילוטה, מכירתה, הקצאתה מחדש או העברתה.

47. אין באמור בתקנות 33 עד 46 לעיל בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

<u>עכבון ושעבוד</u>

48. לחברה תהיה זכות עכבון וזכות שעבוד ראשונה על כל המניות שלא נפרעו במלואן הרשומות על שם כל בעל מניה (בין אם רשומות בשמו בלבד ובין ביחד עם אחר או אחרים) בשל כל תשלום המגיע עדיין עבור המניה, בין אם הגיע זמן פירעונו ובין אם לאו, ועבור חובותיו והתחייבויותיו לחברה, בין לבדו ובין יחד עם אחרים. זכות שעבוד זו תהא קיימת בין אם הגיע זמן פירעון, קיום או ביצוע החובות או ההתחייבויות ובין אם לאו, ותחול על כל הדיבידנדים אשר עליהם יוחלט מעת לעת בקשר למניות אלו, ואשר כנגדם תהא החברה זכאית לקזז כל חוב של בעל המניות כלפיה. לא תיווצר כל טובת הנאה במניה המבוססת על כללי הצדק שתסכל שעבוד זה, אולם הדירקטוריון רשאי להכריז בכל עת על איזו מניה, שהיא משוחררת כולה או מקצתה, זמנית או סופית, מתנאי תקנה זו. רישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כוויתור מצד החברה על השעבוד על אותן מניות.

49. החברה רשאית למכור את המניות המשועבדות באותו זמן ובאותו אופן שהדירקטוריון ימצא לראוי. ואולם, מכירה זו לא תבוצע, אלא אם כן הגיע זמן הפירעון או זמן קיום החובות או ההתחייבויות שבגינן קיים השעבוד, ולאחר שנמסרה דרישה בכתב לבעל המניות או לאדם שקנה זכות במניות, המפרטת את הסכום המגיע או ההתחייבות שיש לקיימה והדורשת פרעונו או קיומו, ומודיעה על כוונת הדירקטוריון למכור את המניות המשועבדות, במקרה של אי מילוי הדרישה, והדרישה לא מולאה תוך שבעה (7) ימים לאחר מסירתה כאמור.

50. ההכנסה הנקייה מכל מכירה כזאת תשמש לסילוק הסכום המגיע לחברה או למילוי ההתחייבויות או ההתקשרות, והעודף (אם יושאר), ישולם לבעל המניות או לאדם אשר קנה זכות במניות אשר נמכרו כאמור לעיל.

51. לאחר ביצוע מכירה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון למנות אדם לחתום על שטר העברה של מניות שנמכרו ולרשום את שם הקונה במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו ולא תהא זו מחובתו של הקונה להשגיח על השימוש בכספים ולא תתמעט זכותו במניות על ידי פגם או אי חוקיות במהלך המכירה לאחר ששמו נרשם במרשם בעלי המניות ביחס לאותן מניות. תקנתו היחידה של אדם שנפגע על ידי המכר תהיה אך ורק בתביעה להטבת נזק נגד החברה, והחברה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

52. מניות החברה ניתנות להעברה כמפורט בתקנות אלה. כל העברת מניות, תיעשה באמצעות שטר העברת מניות בנוסח המופיע להלן, או בנוסח הדומה לו ככל האפשר או בנוסח אשר ייקבע או שיאושר על ידי הדירקטוריון, מעת לעת. את שטר העברת המניות יש למסור לחברה במשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו, ביחד עם תעודת המניות המועברות ועדות נוספת אחרת אשר הדירקטוריון ידרוש, אם ידרוש, כדי להוכיח את זכות קניינו של המעביר. שטרי ההעברה שירשמו או, לפי החלטת הדירקטוריון, העתקים שלהם, יישארו בידי החברה, אך כל שטר העברה שהדירקטוריון יסרב לרשמו יוחזר, לפי דרישה, למי שמסרו יחד עם תעודת המניות (אם נמסרה).

שטר העברת מניות

אני/אנו החי"מ _____ מ- _____ ("**המעביר**") תמורת הסך של _____ ש"ח (במלים _____ש"ח) ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("**מקבל ההעברה**") מעביר בזאת למקבל העברה את _____ המניות בנות _____ ש"ח כל אחת המסומנות במספרים מ- _____ ועד _____ ועד בכלל של _____ בע"מ [שם החברה] להיות בידי מקבל העברה, מבצעי צוואתו, מנהלי עזבונו, האפוטרופוסים שלו ובאי כוחו על פי התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן סמוך לשעת חתימת שטר זה; ואני מקבל ההעברה מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל.

ולראיה באו על החתום ב _____ היום ____ בחודש ____ שנת _____

53. שטר העברת מניות ייחתם על ידי המעביר ומקבל ההעברה, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד לרישום שמו של מקבל ההעברה במרשם בעלי המניות ביחס למניה המועברת. אם המעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד, יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

54. בכפוף להוראות תקנון זה, כל העברת מניות או זכויות בחברה תהא טעונה אישור הדירקטוריון שיהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר או לסרב לאשר העברה, ובלבד שהדירקטוריון לא יתנגד להעברת מניות שנעשתה בהתאם להוראות תקנון זה, אלא מטעמים סבירים.

אם הדירקטוריון משתמש בסמכותו לפי תקנה זו ומסרב לרשום העברת מניות, על החברה להודיע לבעל המניה ולמקבל ההעברה על הסירוב בתוך שישים (60) יום מיום שנמסר שטר ההעברה לחברה.

55. החברה תהא זכאית לגבות תשלום לכיסוי הוצאותיה בגין רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.

56. במקרה של פטירת בעל מניה, שותפיו למניה שנשארו בחיים (במקרה שהמנוח היה שותף במניה) או האפוטרופוסים או מנהלי העיזבון או יורשיו של המנוח (במקרה שהמחזיק החזיק לבדו במניה או היה היחיד שנותר בחיים מבין מחזיקי מניה בשותפות) יוכרו על ידי החברה כבעלי הזכות היחידים למניות המנוח. אולם שום דבר מהאמור לעיל לא יפטור את עזבונו של בעלים משותף במניה מחובה כלשהי ביחס למניה שהחזיק בה בשותפות.

57. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים (30) יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

58. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

59. אדם הרוכש זכות במניה כתוצאה ממותו או מפשיטת רגלו או מפירוקו של בעל מניה, זכאי, לאחר שהביא ראיות על זכותו כפי שהדירקטוריון ידרוש:

(א) להירשם בהסכמת הדירקטוריון כבעל המניה או להעבירה, בכפוף להוראות תקנון זה וחוק החברות;

(ב) לקבל ולתת קבלות עבור דיבידנדים או תשלומים אחרים המשתלמים בקשר למניה;

אולם, אדם זה אינו רשאי לקבל הודעות בקשר לאסיפות החברה או להשתתף או להצביע בהן בקשר לאותה מניה או, פרט לאמור לעיל, להשתמש בזכות כל שהיא של בעל מניה, אלא לאחר רישומו במרשם בעלי המניות של החברה כבעל מניה זו.

60. העברה של חלק ממניה או מנייר ערך אחר לא תהא תקפה.

<u>שינויים בהון</u>

61. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע.

62. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות התקנון זה.

63. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל.

63.1 לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות;

63.2 לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות;

63.3 לבטל הון מניות אשר טרם הוצאו ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

63.4 להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה מפדיון הון בכל דרך מותרת ואפשרית בכפוף לחוק החברות.

63.5 להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

64. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן:

64.1 לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו.

64.2 להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת, שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

64.3 לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלמם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 64.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

64.4 לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה.

64.5 לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה בערך נקוב מסוים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור.

<u>שינוי זכויות</u>

65. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

לעניין זה, ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג שתתכנס לצורך קבלת החלטה בדבר שינוי זכויות כאמור בתקנה 65 זו, ובלבד שמנין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות שבבעלותם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תדחה אסיפת הסוג למועד אחר. לא נכח מנין חוקי באסיפה נדחית תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, ייחשבו בעלי המניות הנוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, למנין חוקי.

66. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא יחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>

67. הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה, יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון

רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

68. סעיף 290 לחוק החברות לא יחול והחברה לא תהיה חייבת להציע לבעלי מניותיה הקיימים מניות בהקצאות עתידיות, למעט אם נקבע אחרת בתקנון.

69. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערכן הנקוב או הגבוהה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

70. בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה רשאית האסיפה הכללית לקבוע, ברוב רגיל, כי המניות החדשות הכלולות בסכום שבו הוגדל הון המניות הרשום כאמור ("**המניות החדשות**"), או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערכן הנקוב או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות, בשיעור יחסי לערך הנקוב של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות. ואולם, אם לא קבעה האסיפה הכללית כאמור בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, רשאי הדירקטוריון להציען, לפי שיקול דעתו, לבעלי המניות ו/או לצדדים שלישיים, כאמור בתקנה 67 לעיל.

71. הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על-ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

72. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתוכנותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

<u>מרשמים</u>

73. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות חוק החברות, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

74. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

75. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

76. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

77. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחויבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

<u>אסיפות כלליות</u>

78. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

78.1 שינויים בתקנון בחרה;

78.2 פעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

78.3 מינוי רואה החשבון המבקר של החברה תנאי העסקתו והפסקת העסקתו;

78.4 מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם לרבות דירקטורים חיצוניים;

78.5 אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו-268 עד 275 לחוק החברות;

78.6 הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו- 287 לחוק החברות וכן כל שינוי בהון כאמור בתקנות 63 ,61 ו-70 לעיל;

78.7 בכפוף להוראת סעיף 320(א1) לחוק החברות, מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

78.8 פירוק חברה בידי בית המשפט לפי סעיף 1342(1) לחוק החברות, פירוקה מרצון לפי סעיף 342כד לחוק החברות, או פירוקה מרצון בהליך מזורז לפי סעיף 342מב לחוק החברות;

78.9 כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה ו/או על פי כל דין, בהחלטה של האסיפה הכללית;

79. על פי החלטתה רשאית האסיפה הכללית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועברו לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין;

80. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, היא לא תהיה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, או במקרה בו נדרש קיומה של אסיפה שנתית על ידי בעל מניות בחברה או דירקטור בחברה.

81. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 80 לעיל, סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים, כדלקמן:

81.1 דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה;

81.2 מינוי דירקטורים וקביעת שכרם;

81.3 מינוי רואה חשבון מבקר והסמכת דירקטוריון החברה ו/או מי מטעמו לקבוע את שכרו;

81.4 נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בתקנה 87 להלן;

82. החברה לא תשלח לבעלי המניות העתק של הדו"חות הכספיים של החברה ודו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה המוגשים לאסיפה הכללית, עובר לכינוסה של האסיפה הכללית, למעט פרסומם באתרי האינטרנט של רשות ניירות הערך ושל הבורסה. הדירקטוריון רשאי, כל אימת שימצא לנכון, לכנס אסיפה מיוחדת.

83. הדירקטוריון חייב לכנס אסיפה מיוחדת לדרישת כל אחד מאלה:

83.1 דירקטור אחד.

83.2 בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

84. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 93 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים ממועד מסירת ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

כל דרישת כינוס צריכה לפרט את המטרות שלשמן יש לקרוא לאסיפה ותהא חתומה על ידי הדורשים ותימסר למשרד הרשום של החברה. אפשר שהדרישה תהא מורכבת ממספר מסמכים בנוסח זהה אשר כל אחד חתום על ידי דורש אחד או יותר.

85. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 83 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

86. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 83 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 87 להלן.

87. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

88. בקשה כאמור בתקנה 87 לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

89. הזמנה לאסיפה הכללית תימסר לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד כינוסה ולא מוקדם מארבעים וחמישה ימים לפני מועד כינוסה. ההודעה תינתן לאותם בעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות הזכאים לפי תקנון זה לקבל הודעות מהחברה ולהשתתף באסיפה הכללית.

90. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לכנס אסיפה בהודעה קצרה יותר או בלי כל הודעה בהסכמת כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית באותו זמן ובאותו אופן, בדרך כלל, שבעלי מניות אלה יאשרו.

91. ניתן לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

92. ניתן לקבל החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית, או ככל שלחברה בעל מניות אחד בלבד.

93. בהזמנה לאסיפה כללית יצוינו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום, פירוט סביר של הנושאים לדיון וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין.

94. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.

95. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 95 זו לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 95 זו לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

96. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

<u>דיונים באסיפות כלליות</u>

97. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות, שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, אלא אם באותו מועד קיים בחברה בעל מניות אחד, שאז המניין החוקי יתהווה בנוכחות של בעל מניות אחד בלבד ("**המנין החוקי באסיפה הכללית**"), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

98. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה, לאותו מקום ובאותו מנין חוקי באסיפה כללית, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("**האסיפה הנדחית**").

99. לא נכח מנין חוקי באסיפה נדחית תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, תתבטל האסיפה ולא יתקבלו החלטות באותם נושאים נשוא האסיפה.

100. יושב ראש הדירקטוריון או, בהיעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד

הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

101. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים, כדלקמן:

101.1 שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם.

101.2 העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

102. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

<u>הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות</u>

103. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

104. כל בעל מניות, הנוכח באסיפה בעצמו או ע"י בא-כוח או באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, זכאי לקול אחד לכל מניה שהוא מחזיק בה.

105. התנגדות לזכותו של בעל מניה או של שלוח להצביע באסיפה הכללית, יש להעלות באותה אסיפה או באסיפה נדחית בה אמור אותו אדם להצביע, וכל הצבעה שלא נפסלה באסיפה כאמור תהיה בת תוקף לכל דבר ועניין. הועלתה התנגדות כאמור במועד, יכריע בהתנגדות יושב ראש האסיפה ודעתו תהא מכרעת.

106. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, וכן בכתב הצבעה, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

107. בכל הצבעה רשאי בעל מניות להצביע בין בעצמו ובין על ידי שלוחו. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

108. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי ליפות את כוחו של אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה של החברה. אדם המיופה כוח כאמור לעיל יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותם הכוחות שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהם אילו היה בעל מניות בשר ודם בחברה.

109. בעל מניות שהינו פסול דין, רשאי להצביע רק על ידי אפוטרופסו שנתמנה על ידי בית משפט מוסמך; האפוטרופוס רשאי להצביע באמצעות שלוח.

110. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה, או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.

111. כתב מינוי שלוח להצבעה ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני

כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו של הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

112. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

113. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה (בין אם לאסיפה מסוימת ובין אחרת) יהיה בנוסח כמפורט להלן או בנוסח דומה לו או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון:

אני, החתום מטה, _____ מ- _____ בעל מניות ב_____ בע"מ ("החברה"),
וזכאי ל- _____ קולות בחברה, ממנה בזאת את _____ מ- _____, או במקומו את _____
מ- _____, כשלוח להצביע בשמי ובמקומי באסיפה הכללית
(רגילה/מיוחדת - לפי המקרה) של החברה, אשר תתקיים ביום ___ בחודש _____,
שנת _____, ובכל אסיפה נדחית הימנה.
ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש_____ שנת ___

_____
חתימת הממנה

113.1 כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין מניותיו של בעל המניות.

113.2 אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

114. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

114.1 כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

114.2 עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

115. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

116. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

117. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

118. להצבעה בהתאם להוראות מסמך הממנה שלוח יהיה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול ייפוי הכוח או פקיעתו בהתאם לכל דין או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם כן הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

119. הצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת.

120. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

121. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

122. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

123. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או לדחות קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על עשרים ואחד ימים, יינתנו הודעות והזמנות לאסיפה הנדחית כאמור בתקנות 235 ו-93 לעיל. נדחתה האסיפה הכללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 72 שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 235 ו-93 בשינויים המחויבים.

124. החלטה בכתב (לרבות באמצעי תקשורת אחר, בתנאי שנתקבלה החלטה באסיפה הכללית של החברה המאשרת מראש קבלת החלטות, דרך כלל או לעניין מסוים, באמצעי אחר כאמור), חתומה על ידי כל בעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה הכללית ולהצביע בה, תהא תקפה לכל מטרה שהיא כאילו נתקבלה באסיפה כללית של החברה שכונסה כדין. החלטה זו יכולה להיות מורכבת ממספר עותקים בנוסח דומה, שכל אחד מהם חתום בידי בעל מניות אחד או מספר בעלי מניות.

<u>הדירקטוריון</u>

125. דירקטוריון החברה ימנה עד תשעה (9) חברי דירקטוריון כולל שני (2) דירטורים חיצוניים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

126. בכפוף להוראות כל דין והוראת רשות מוסמכת, מוסכם כי שני דירקטורים אשר עומדים בהגדרות של דירקטור חיצוני (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ימונו לדירקטוריון החברה בהחלטת אסיפה כללית ברוב רגיל.

127. הדירקטורים, למעט הדירקטורים החיצוניים, ימונו וכהונתם תסתיים כדלקמן:

127.1 על ידי האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ו/או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה.

127.2 בהודעה בכתב לחברה חתומה בידי בעלי מניות המחזיקים במניות החברה המקנות למעלה מחמישים אחוז (50%) מקולות ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה.

127.3 דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.

127.4 במקרה של מינוי דירקטורים בהתאם לתקנות 127.1 ו- 127.2 לעיל, משך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים.

128. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

129. הדירקטוריון רשאי, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה על פי תקנה 132 להלן ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 125 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

130. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 125 לעיל. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים ויוכל להתמנות שוב.

131. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.

132. בכפיפות להוראות תקנות אלה והוראות חוק החברות, תופסק כהונתו של דירקטור (למעט דירקטור חיצוני):

132.1 אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר;

132.2 אם הוכרז כחולה רוח או חלה ברוחו;

132.3 אם התפטר ממשרתו בהודעה בכתב לחברה בהתאם לתקנה 137 להלן;

132.4 אם הופסקה כהונתו בהתאם לתקנה 134 להלן ;

132.5 במותו ובמקרה שהחברה התפרקה ;

132.6 במקרה שהורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;

132.7 במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות ;

132.8 במועד מתן הודעה כאמור בסעיף 227א לחוק החברות.

132.9 לפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;

133. כל חבר דירקטוריון יכהן במשרתו עד אשר כהונתו תופסק בהתאם לתקנה 132 לעיל או עד המועד הקבוע בתקנה 127.4 לעיל, לפי המוקדם.

134. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו רק לתקופת הכהונה אשר היה מכהן הדירקטור שהוא מונה במקומו.

135. החברה תהיה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור חיצוני בהתאם להוראות חוק החברות.

136. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 125 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא אך ורק כדי למלא את מקום הדירקטור שהתפנה או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, ועד לכינוס האסיפה הכללית כאמור, יוכלו לפעול לשם ניהול עסקי החברה רק בעניינים שאינם סובלים דיחוי, אך לא לכל מטרה אחרת.

137. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

138. בין הדירקטורים לבין החברה לא יחולו יחסי עובד מעביד אך בשל היותם דירקטורים בחברה.

139. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

140. כל דירקטור יהיה זכאי לתשלום או להחזר מכספי החברה של כל הוצאותיו הסבירות לנסיעות, למלון, הוצאות אחרות שהוציא עקב או לצורך נוכחותו בישיבות הדירקטוריון או של ועדה כלשהי של הדירקטוריון או באופן אחר תוך ביצוע או מילוי תפקידיו כדירקטור או בקשר עם עסקיה של החברה.

141. בכפוף להוראות חוק החברות, דירקטור רשאי למלא תפקיד אחר או משרה אחרת בתשלום בחברה, או בכל חברה אחרת שהחברה מחזיקה מניות בה או שיש לה בה טובת הנאה אחרת, יחד עם תפקידיו כדירקטור (פרט לרואה חשבון), באותם התנאים ביחס לשכר ולענייינים אחרים כפי שהדירקטוריון יקבע.

142. דירקטור רשאי בכל עת למנות לו חליף וזאת בכפוף לאישורו כדירקטור חליף על ידי הדירקטוריון ("**דירקטור חליף**"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה או כנציג תאגיד.

142.1 דירקטור רשאי בכל עת למנות לו חליף וזאת בכפוף לאישורו כדירקטור חליף על ידי הדירקטוריון ("דירקטור חליף"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה או כנציג תאגיד.

142.2 דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

142.3 דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

142.4 כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתימסר לדירקטור החליף ולחברה, ויכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, לפי המאוחר.

142.5 בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשלם לדירקטור חליף גמול בעד השתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

142.6 ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון.

142.7 לא ניתן למנות חליף לדירקטור חיצוני.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

143. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין.

144. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה -

144.1 יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן;

144.2 יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

144.3 יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר;

144.4 רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב;

144.5 אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות;

144.6 ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות;

144.7 ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

144.8 יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

144.9 רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה;

144.10 רשאי להחליט על חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקת דיבידנד או על חלוקת מניות הטבה, לפי העניין;

144.11 רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או ממי מהם, לפי שיקול דעתו.

144.12 יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

144.13 קביעת המספר המזערי הנדרש של דירקטוריים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון לפי סעיף 219 לחוק החברות;

סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנות לאצילה למנהל הכללי למעט כמפורט בחוק החברות.

145. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

146. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

147. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

148. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

149. מבלי לגרוע מהוראות תקנה 135 לעיל ובכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

<u>פעולות הדירקטוריון</u>

150. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, כפי שיהיו מעת לעת ולפחות אחת לשלושה חודשים.

151. אם לא נקבע אחרת יהוו מנין חוקי רוב מהדירקטורים המכהנים באותה עת בדירקטוריון החברה הרשאים להשתתף בישיבה, נוכחים בעצמם או מיוצגים על ידי ממלאי מקומם. בהיעדר מנין חוקי כאמור כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת הישיבה, תידחה הישיבה ב- 48 שעות ממועד הישיבה במקורית, באותו מניין חוקי, באותו המקום ובאותה השעה של הישיבה המקורית.

152. אין לדון בישיבת הדירקטוריון בשום עניין, אלא אם כן יהיה נוכח המנין החוקי הדרוש בתחילת הישיבה, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם כן יהיה נוכח המנין החוקי הדרוש בשעת ההצבעה על ההחלטה.

153. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון ("יושב ראש הדירקטוריון"). כן רשאי הדירקטוריון להעביר מתפקידו את יושב ראש הדירקטוריון ולמנות אחר תחתיו. הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהיעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים.

154. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("היעדרות"), כי אז ישב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהיעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו, מהישיבה, גם יחד, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

155. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

156. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

156.1 קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם;

156.2 קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

156.3 קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה;

156.4 קבלת הודעה מאת דירקטור על עניין של החברה שנתגלו בו לכאורה הפרת חוק או פגיעה בנוהל עסקים תקין;

157. עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

158. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני מועד כינוס הדירקטוריון.

159. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לכנס ישיבת דירקטוריון ללא הודעה, אם ניתנה הסכמת כל חברי הדירקטוריון.

160. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול ("סדר היום"):

160.1 נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;

160.2 נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 147 לעיל;

160.3 כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכללו בסדר היום;

161. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום.

162. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.

163. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

164. היו הדעות שקולות, תיחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

165. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

166. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. ההחלטות שנתקבלו על פי תקנה זו, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, תיחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון ותהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

167. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון, בנות שני חברים או יותר, ולאצול להן מסמכויותיו. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון בנושאים שלהלן, אלא לשם המלצה בלבד:

167.1 קביעת מדיניות כללית לחברה;

167.2 חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

167.3 קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת כאמור בסעיף 329 בחוק החברות;

167.4 מינוי דירקטורים, אם הדירקטוריון רשאי למנותם;

167.5 הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של סדרת איגרות חוב, למעט כמפורט בסעיף 288(ב) לחוק החברות;

167.6 אישור דו"חות כספיים;

167.7 אישור דירקטוריון לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו-268 עד 275 לחוק החברות;

168. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון.

169. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

170. בהשתמשה בסמכות שאצל לה הדירקטוריון חייבת כל ועדה לנהוג בהתאם להנחיות שיקבעו על ידי הדירקטוריון, באם יקבעו. לא נקבעו על ידי הדירקטוריון הנחיות או לא היו ההנחיות שלמות ומקיפות,

תמלא כל ועדה אחר הוראות תקנות אלה בקשר לסדור הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות של הדירקטוריון עפ"י תקנה זו.

171. החלטה בכתב חתומה על ידי כל חברי ועדת דירקטוריון או החלטה כזו שכל חברי ועדת דירקטוריון הסכימו עליה בכתב או פקסימיליה תהא בת תוקף לכל צורך כהחלטה שנתקבלה בישיבה של ועדת דירקטוריון.

172. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון על פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

173. המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה שני חברי ועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

174. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

175. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

176. הוראות התקנון בעניין פעולות הדירקטוריון, לרבות כינוס ישיבות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן ומינוי יושב ראש והסמכויות המוקנות לו, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות התקנון. ליושב ראש ועדת דירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף בהצבעות בוועדה.

177. מבוטל.

<u>פרוטוקולים</u>

178. הדירקטוריון ידאג לעריכתם של פרוטוקולים של כל ההליכים באסיפות הכלליות, בישיבות הדירקטוריון ובישיבות ועדות דירקטוריון ; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן :

178.1 המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה ;

178.2 שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים באסיפה או בישיבה ;

178.3 העניינים שנדונו באסיפה או בישיבה וההחלטות שנתקבלו ;

178.4 לבעלי המניות בחברה תעמוד הזכות לעיין בפרוטוקולים של הדירקטוריון ובהחלטותיו ;

179. כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש האסיפה או יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין ; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

180. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור (לרבות דירקטור חליף) או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

181. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

182. בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.

183. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

184. עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל שליטה בחברה, יש בה ענין אישי, תאושר בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכפוף להוראות כל דין.

185. בכפוף להוראות חוק החברות, הודעה כללית הניתנת לדירקטוריון על ידי נושא משרה או בעל שליטה בחברה, בדבר עניינו האישי בגוף מסוים, תוך פירוט עניינו האישי, תהווה משום גילוי של נושא המשרה או בעל השליטה, לחברה, בדבר עניינו האישי כאמור, לצורך כל התקשרות עם גוף כאמור לעיל, בעסקה שאינה חריגה. אין באמור לעיל בתקנה זו כדי לפגוע בהוראות חוק החברות בדבר חובת הגילוי על נושא משרה ו/או בעל השליטה בחברה.

המנהל הכללי

186. הדירקטוריון ימנה מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן: "**המנהל הכללי**"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל חוזה בינו לבין החברה. ככל שנדרש לפי כל דין אישור של האסיפה הכללית למינוי המנהל הכללי, יהיה מינוי זה כפוף לאישור האסיפה הכללית.

187. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.

188. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

189. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 146 לעיל, אם יועברו; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

190. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

191. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.

192. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

<u>נושאי משרה אחרים של החברה</u>

193. הדירקטוריון רשאי, בכפוף להוראות חוק החברות, למנות מעת לעת מזכיר לחברה; הדירקטוריון ו/או המנהל הכללי רשאים למנות נושאי משרה נוספים, כפי שהדירקטוריון ו/או המנהל הכללי ימצאו לנכון, או להפסיק כהונתו של מי מהם. הדירקטוריון ו/או המנהל הכללי רשאים, בכפוף להוראות חוק החברות, לקבוע את הסמכויות והמטלות של נושאי משרה אלה וכן, בכפוף להוראות חוק החברות, את שכרם וכל תגמול אחר, וכן רשאים לדרוש בטחונות במקרים ובסכומים כפי שימצא לנכון. הדירקטוריון רשאי, בכפוף להוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין, לבטל ו/או לשנות כל החלטה ו/או פעולה של המנהל הכללי לפי סעיף זה.

<u>רואה חשבון מבקר</u>

194. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 80 לעיל, רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה או לתקופות ארוכות יותר בהתאם להוראות חוק החברות.

195. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון או בידי מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

196. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

197. הדירקטוריון ידווח לאסיפה השנתית על תנאי התקשרותו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון; לענין תקנה זו, "רואה חשבון" – לרבות שותף, עובד או קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד בשליטתו.

<u>מבקר פנימי</u>

198. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי בהתאם להצעת ועדת הביקורת.

199. כהונתו של המבקר הפנימי לא תופסק שלא בהסכמתו והוא לא יושעה מתפקידו, אלא אם כן החליט על כך הדירקטוריון לאחר שקיבל את עמדת ועדת הביקורת, ולאחר שניתנה למבקר הפנימי הזדמנות סבירה להשמיע את עמדתו בפני הדירקטוריון ובפני ועדת הביקורת.

200. הדירקטוריון יקבע את זהות נושא משרה אשר יהיה הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, ובהיעדר קביעה כזו יהיה זה יושב ראש הדירקטוריון.

201. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

202. תוכנית העבודה לביקורת הפנימית שיכין המבקר הפנימי תוגש לאישור ועדת הביקורת, אולם רשאי הדירקטוריון לקבוע כי התוכנית תוגש לאישור הדירקטוריון.

203. יושב ראש הדירקטוריון או יושב ראש ועדת הביקורת רשאים להטיל על המבקר הפנימי לערוך ביקורת פנימית, נוסף על תכנית העבודה, בעניינים שבהם יתעורר צורך לבדיקה דחופה.

204. המבקר הפנימי יגיש דין וחשבון על ממצאיו ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת. דין וחשבון בנוגע לעניינים שבדק בהתאם לתקנה לעיל יימסר למי שהטיל על המבקר הפנימי את עריכת הביקורת.

<u>חתימה בשם החברה</u>

205. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים. פעולותיו וחתימותיו של האדם או האנשים הנ"ל, בהתאם להסכמת הדירקטוריון, תחייבנה את החברה.

206. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

<u>מינוי באי כח</u>

207. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

208. הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

<u>פטור, שיפוי וביטוח</u>

209. בכפוף להוראות כל דין, בין מראש ובין בדיעבד, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט אחריות דירקטור כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

210. בכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

210.1 הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

210.2 הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

210.3 חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

210.4 הוצאות שהוציא נושא משרה בכירה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, בכלל זה שכר טרחת עורך דין.

210.5 חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

210.6 כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה על פי כל דין.

211. בכפוף להוראות כל דין -

211.1 החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה ("**התחייבות לשיפוי**") -

(א) כמפורט בתקנת משנה 212.1 להלן, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום השיפוי המרבי כהגדרתו להלן, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

(ב) כמפורט בתקנות משנה 212.2 או 212.7 להלן, בשינוים המחויבים;

211.2 מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 211.1 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 212 להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

211.3 סכום השיפוי הכולל והמצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בגין חבות כספית, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין חבות כספית, הנובעת מאחד או יותר מסוגי האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר ("**סכום השיפוי המרבי**"). יובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה הינה בנוסף ומעל, ולאחר מיצוי הזכות לקבלת סכומי שיפוי כלשהם בגין האירועים ברי השיפוי מאת המבטח/ים מהם רכשה החברה ביטוח לאחריות נושאי המשרה.

212. התחייבות לשיפוי או שיפוי, כאמור בתקנה 211 לעיל, יכול שיינתנו בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 212.1 עד 212.7 להלן, שהוטלה על נושא המשרה עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן:

212.1 חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

212.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת

כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בתקנה זו –

"**סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בתקנת משנה זו - "**חוק סדר הדין הפלילי**") או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

212.3 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

212.4 חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

212.5 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

212.6 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

212.7 כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה;

213. בכפוף להוראות כל דין -

213.1 החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או כיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("דירקטור בחברה האחרת"), בכפוף להוראת תקנה 211 לעיל, אשר תחול בשינויים המחויבים.

213.2 מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 213.1 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 212 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת.

214. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות עובד או פקיד של החברה שאינו נושא משרה בחברה או לשפותו בדיעבד בשל כל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתום לב בתוקף היותו עובד או פקיד של החברה.

215. בכפוף להוראות חוק החברות, אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

215.1 בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי כל דין.

215.2 בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או דירקטור בחברת האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

216. לעניין הוראות תקנות 209 עד 215 לעיל, האמור יחול על "נושא משרה" כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך (לרבות הגדרת "נושא משרה בכירה") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.

<u>דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים</u>

217. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 219 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.

218. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

219. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

220. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה.

220.1 הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה, יקבע האם הן יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות הטבה מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו.

220.2 מניות הטבה שיוקצו על פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

220.3 הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה רשאי להחליט כי החברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום כזה שהפיכתו להון מניות יהיה מספיק כדי להקצות למי שבאותה עת יהיה מכל סיבה שהיא, בעל זכות לרכישת מניות בחברה (לרבות זכות הניתנת להפעלה רק במועד מאוחר יותר), מניות הטבה אשר היו מגיעות לו, אילו ניצל את הזכות לרכישת המניות ערב התאריך הקובע את הזכות לקבלת מניות ההטבה (בתקנה זו - "התאריך הקובע"). והיה אם לאחר התאריך הקובע ינצל בעל הזכות האמורה את זכותו לרכישת המניות או חלק מהן תקצה לו החברה מניות הטבה, שלהן ערך נקוב ואשר היו מגיעות לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי הפיכה להון מניות חלק מתאים מתוך הקרן המיוחדת האמורה. מניות ההטבה יזכו את בעליהן להשתתפות בחלוקת הדיבידנדים במזומן או במניות הטבה החל מהמועד שיקבע על ידי הדירקטוריון. לעניין קביעת הסכום שיועבר לקרן המיוחדת האמורה, יראו כל סכום שהועבר

לקרן זו בגין חלוקות קודמות של מניות הטבה, כאילו כבר הוון והוקצו ממנו מניות המזכות את בעלי הזכות לרכישת מניות, למניות הטבה.

221. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

222. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון:

222.1 ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

222.2 להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

222.3 להסמיך לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיך לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

222.4 לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

222.5 להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

222.6 לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.

223. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית.

224. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

225. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.

226. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך.

227. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף של מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

<u>מסמכי החברה</u>

228. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

229. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 228 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו.

230. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חיקוק או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 229 לעיל.

231. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכאניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

<u>דוחות כספיים</u>

232. החברה תנהל חשבונות ותערוך דוחות כספיים בהתאם לנדרש לפי כללי חשבונאות מקובלים ולפי הנדרש על פי כל דין. הדוחות הכספיים של החברה יאושרו בידי הדירקטוריון, ייחתמו בשמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש על פי דין ויובאו בפני האסיפה הכללית.

<u>הודעות</u>

233. מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי המניות, על פי הוראות חוק החברות או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

234. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 88 לעיל.

234.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני ; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

234.2 הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

234.3 הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבוילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משני ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

234.4 הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תיחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.

235. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט ו/או בשני (2) עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית, במועד כקבוע בתקנות אלה ובכפוף הוראות כל דין, מבלי שתצטרך למסור כל הודעה נוספת.

236. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל המניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

237. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תיחשב כמסירתם לידיו של אותו אדם.

238. כל אדם שנתגלגלה לידיו זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

239. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכוח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

240. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי חוק החברות, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

241. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.

242. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שב היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

<u>מיזוג</u>

243. בכפוף להוראות כל דין, מיזוג טעון אישורה של האסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, בהתאם לסעיף 320 לחוק החברות.

<u>פירוק</u>

244. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי – אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי – תחולנה ההוראות הבאות:

244.1 המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "**הנכסים העודפים**");

244.2 בכפוף לזכויות המיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לכמות המניות;

244.3 בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, על פי החלטה שלא מן המניין (כהגדרתה בפקודת החברות) של האסיפה הכללית, לחלק בעין בין בעלי המניות, את הנכסים העודפים, כולם או מקצתם, וכן רשאי המפרק על פי החלטה שלא מן המניין (כהגדרתה בפקודת החברות) של

האסיפה הכללית, למסור כל חלק מהנכסים העודפים בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת הנכסים העודפים בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם;

***

פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה

5.1. **תמורת ההנפקה**

התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה הצפויה נטו לחברה מההנפקה יפורטו במסגרת הודעה המשלימה, אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, את עלויות ההנפקה, לרבות ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף, ובכלל זה עלויות הפצה.

התמורה הצפויה ברוטו, בהנחה שיירכשו מלוא ניירות הערך המוצעים, עשויה לעמוד על סך של כ-400 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בהנפקה על פי התשקיף הינם בסך של כ-4.65 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

5.2. **ייעוד תמורת ההנפקה**

5.2.1. תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ובכלל זה תשמש גם למטרות המפורטות להלן, בהתאם לתמורת ההנפקה בפועל, בהתאם לסדר בו הן מופיעות להלן:

א. לפירעון הלוואת מזרחי בסך של כ-98.5 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף.

ב. לפירעון הלוואת הפועלים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף.

ג. לפירעון הלוואת קרדיט 360 בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.23.6 לפרק 6 בתשקיף.

ד. לפירעון הלוואת ב.י חאן שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 8.2.1.6 לפרק 8 בתשקיף.

ה. היתרה תשמש לצרכיה העסקיים של החברה והחברות הבנות (בעיקר לצורך מימון השלמת פרויקט אטלנטיס).

עוד בכוונת החברה, לפעול לשחרור בעל השליטה בחברה מערבויות אישיות כמפורט בסעיף 6.19.4 לפרק 6 בתשקיף.

יובהר ויודגש, כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה לחברה לרבות לעניין סדר העדיפויות האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך שהתממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון לתאריך התשקיף ובהתאם לאסטרטגיה של החברה הקיימת נכון לתאריך התשקיף. מידע צופה פני העתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.26 לפרק 6 בתשקיף. עוד יובהר ויודגש, כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. יצוין, כי עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה

מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה, ולפיכך אין ודאות כי השימוש בתמורת ההנפקה לחברה, יהיה בהתאם למפורט לעיל והוא עשוי להיות שונה אף באופן מהותי.

5.2.2. עד לשימוש בתמורה ההנפקה כאמור, תמורת ההנפקה תופקד (בין באמצעות החברה ובאין באמצעות גורמים מקצועיים חיצוניים) על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת בהשקעות סולידיות ברמת סיכון נמוכה, כגון בעו"ש ו/או בפיקדונות שקליים בבנק בישראל, באג"ח מדינה או באג"ח חברות המדורגות בדרגת השקעה (לפחות BBB+), בהתאם לתוכניות העבודה שלה, וצרכיה השוטפים והעתידיים וכד'.

יודגש, כי תמורת ההנפקה על פי התשקיף תופקד ראשית בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן ושחרור הכספים יבוצע בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות מנגנון שחרור הכספים, ראו נספח 7 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 בתשקיף.

5.2.3. בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3. **<u>חיתום</u>**

ההצעה על פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום.

5.4. **<u>סכום מינימלי</u>**

לא נקבע סכום תמורת הנפקה מינימאלי כתנאי להנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.

<u>פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד</u>

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1	הגדרות	ו-3
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-3
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-12
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-12

חלק שני – מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו-14
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-14

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6.7	תיאור פעילות החברה	ו-18
6.8	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-19
6.9	שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיותיו	ו-20
6.10	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	ו-21
6.11	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות	ו-21
6.12	תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	ו-22
6.13	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-23

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

6.14	תחרות	ו-24
6.15	עונתיות	ו-24
6.16	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-24
6.17	הון אנושי	ו-24
6.18	הון חוזר	ו-24
6.19	מימון ואשראי	ו-25

6.20	מיסוי	ו-26
6.21	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-26
6.22	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-27
6.23	הסכמים מהותיים	ו-27
6.24	הליכים משפטיים	ו-30
6.25	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-30
6.26	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-31
6.27	גורמי סיכון	ו-31

חלק חמישי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

נספח א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

נספח ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

לתאריך התשקיף עומדת החברה בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, ומשכך, אלא אם צוין אחרת, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להן, הינה לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך לתאריך פרסום התשקיף.

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1. **<u>הגדרות</u>**

בפרק 6 זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן, אלא אם כן נכתב במפורש אחרת:

"ב.י. חאן"	-	ב.י. חאן שירותי ניהול בע"מ, ח.פ 515037729, חברה פרטית הנמצאת בשליטתו של מר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה.
"ג'נסל"	-	ג'נסל בע"מ, ח.צ. 514579887, חברה ציבורית הנמצאת בשליטתו (51%) של מר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה.
"חוק ההסדרים"	-	חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992;
"חוק התכנון והבניה"	-	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
"חוק מיסוי מקרקעין"	-	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;
"חוק מס ערך מוסף"	-	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

6.2. **<u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>**

6.2.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי (מוטי) גרין ("**מר גרין**" ו/או "**מוטי גרין**"), המחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("**ברקליס אחזקות**"). ברקליס אחזקות הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על-ידי מר גרין.

6.2.2. <u>תחום הפעילות</u>

נכון לתאריך התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה לתיירות ומסחר ("**תחום הפעילות**"). במסגרת תחום הפעילות החברה עוסקת בייזום, רכישה והקמה של מלונות ו/או אתרי נופש ומסחר חדשים בישראל. נכון לתאריך התשקיף, החברה מקדמת ומחזיקה בפרויקט אטלנטיס סיטי במתחם המלונות בים המלח, פרויקט מרובה שימושים בקו ראשון לחוף הים בעין בוקק, המצוי בשלבי הקמה וביצוע מתקדמים, הכולל שטחי מלון יוקרה בדרגה A על פי התקנים של משרד התיירות בהיקף של כ- 400 סוויטות יוקרה כולם עם בריכות פרטיות ונוף לים[24], שטחים לבתי קפה ומסעדות במפלס הטיילת החדשה, שטחי מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי היכול להכיל מעל 4,000 מבקרים וצפוי לשמש כמחולל תנועה אזורי ובנוסף שטחי אטרקציות ("**פרויקט אטלנטיס**" ו/או "**הפרויקט**"). יצוין כי, נכון לתאריך התשקיף, חלקים מפרויקט אטלנטיס מצויים בשלבי מסירה

[24] יצוין, כי נכון לתאריך התשקיף היתר הבניה מכיל את מלוא הבינוי עבור 400 סוויטות אולם מספר היחידות מוגבל ל- 366 סוויטות, בכוונת החברה בסיום הפרויקט ועם עמידה בתנאי בנייה ירוקה לפעול לאשר את חלוקת הסוויטות מחדש כך שהיקף המלון יעמוד על 400 סוויטות.

והפעלה, בעוד שחלקים נוספים בפרויקט אטלנטיס מצויים בהקמה בהתאם להיתרי בנייה הקיימים נכון למועד התשקיף, והשלמתם כפופה, בין היתר, להתקדמות עבודות ההקמה, מימונם ואישורים ותעודות הנדרשים על פי דין במהלך הקמת הפרויקט.

6.2.3. <u>פרויקט אטלנטיס</u>

סביבת פרויקט אטלנטיס נהנית ממאפיינים תיירותיים ייחודיים, ובכללם תיירות מרפא המבוססת על מעיינות חמים ומאגרי בוץ ים המלח, ועונת תיירות ממושכת בשל האקלים החם באזור. במתחמי התיירות בים המלח פועלים בתי מלון לאורך רצועת החוף המרכזית, ובהתאם לתכניות פיתוח שקודמו על ידי גורמי התכנון והתיירות, האזור מיועד להמשך פיתוח וחיזוק תשתיות התיירות. בנוסף, בהתאם לתכנון העדכני, מקודמות עבודות להקמת טיילת ריביירה חדשה שתשמש כעורק מרכזי המקשר בין אזורי פעילות שונים במתחם המתחדש ותומכת בתנועת מבקרים ובשילוב שימושים, ובכלל זה מוקדי הסעדה, תרבות וכנסים, במסגרת זו אושרו תוכניות להקמת מעל 20 בתי מלון חדשים אשר צפויים לחבר בין אזור עין בוקק לאזור נווה זוהר "מתחם הביניים" בריביירה חדשה באופן התומך במיצוב אזור המלונות בים המלח כיעד תיירותי ותוסס לאורך השנה.

יצוין, כי מגרשי מלונאות רבים במתחם התיירות החדש כבר שווקו ונמצאים בהליכי רישוי ו/או הקמה שונים, על ידי חברות רבות בענף התיירות, בהן אפריקה מלונות, פתאל, ישרוטל, אלעד מלונות, אסטרל, קבוצת מזרחי, פאי סיאם, קבוצת נקש בשותפות עם חברה קשורה לחברה ועוד. כמו כן, עבודות הפיתוח בהיקף נרחב הכוללים את הריביירה החדשה כבר בוצעו ברובם על ידי החברה להגנת ים המלח שהינה חברה ממשלתית.

פרויקט אטלנטיס מוגדר בתכנית המאושרת כ"מרכז הנופש הבילוי והבידור של ים המלח" בהתאם הינו פרויקט מרובה שימושים הקרוי "אטלנטיס סיטי" המוקם במתחם התיירות עין בוקק בים המלח, בשטח מגרש כולל של כ- 26,579 מ"ר, בהיקף בנוי של כ- 110 אלף מ"ר (בזכויות בנייה של כ- 101 אלף מ"ר).

מיקום הפרויקט הינו בקו ראשון ל"חוף הפטריות" המפורסם ומהווה נקודת חיבור בין אזור המלונות הקיים לבין מתחם המלונות החדשים ועל כן נמצא במרחק הליכה רגלי מרוב בתי המלון החדשים והקיימים.

פרויקט אטלנטיס הינו פרויקט מרובה שימושים בקו ראשון לחוף הים בעין בוקק, המצוי בשלבי הקמה וביצוע מתקדמים, הכולל שטחי מלון יוקרה בדרגה A על פי התקנים של משרד התיירות בהיקף של כ- 400 סוויטות יוקרה כולם עם בריכות פרטיות ונוף לים [25], שטחים לבתי קפה ומסעדות במפלס הטיילת החדשה, שטחי מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי היכול להכיל מעל 4,000 מבקרים וצפוי לשמש כמחולל תנועה אזורי ובנוסף שטחי אטרקציות. לפרויקט אטלנטיס מיקום ייחודי בים המלח המחבר בין אזור המלונות הישן בים המלח לבין אזור המלונות החדש שנבנה. במתחם הביניים כמפורט לעיל, פרויקט אטלנטיס מצוי בשלבי ביצוע מתקדמים, הכוללים עבודות שלד ועבודות גמר במקביל באזורים נרחבים, לאחר שהושלמו עבודות תשתית כבדות באתר.

[25] יצוין כי נכון לתאריך התשקיף היתר הבניה מכיל את מלוא הבינוי עבור 400 סוויטות אולם מספר היחידות מוגבל ל 366 סוויטות, בכוונת החברה בסיום הפרויקט ועם עמידה בתנאי בנייה ירוקה לפעול לאשר את חלוקת הסוויטות מחדש כך שהיקף המלון יעמוד על 400 סוויטות.

לאחר רכישת המקרקעין עליו נבנה פרויקט אטלנטיס, אושרה תכנית חדשה אשר הוסיפה והגדילה את זכויות הבניה באופן משמעותי עד לזכויות בנייה כוללות של 101,479 מ״ר.
במקביל לקידום התכנית החדשה פעלה החברה מול הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תמר ורשות הרישוי המקומית לקידום וקבלת היתרי הבנייה והאישורים הנדרשים לזכויות המאושרות ערב אישור התכנית החדשה וזאת כדי להתחיל לקדם את הקמת פרויקט אטלנטיס והפעלתו. בין היתר, הוצא לפרויקט היתר בנייה לשלב א׳ להקמת מבנה מתחם הדום וכן שטחים למסחר, שירות, מסעדות, בתי אוכל וחניה. החברה רואה בתחום המזון והמשקאות רכיב משלים וחשוב בחוויית האירוח, המסחר והבילוי בפרויקט, וזאת כחלק מתפיסת הפרויקט כמתחם תיירות, מלונאות, מסחר ופנאי הפועל כמקשה אחת.
בהתאם לכך, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לייעול, השבחה ופיקוח על תמהיל המסעדות, בתי הקפה ועסקי המזון והמשקאות במתחם, לרבות באמצעות התאמות בהסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים, שינוי מודלים מסחריים, שילוב מפעילים מקצועיים, והתקשרויות עם שוכרים וגורמים תפעוליים בעלי ניסיון בתחום.
נכון לתאריך התשקיף, בנוסף להיתר בניה שלב א׳, התקבל היתר בניה להקמת מלון מעל קומת מסחר סה״כ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג ו- 3 קומות מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת ובסה״כ 10 קומות כולל קומת המסחר והגלריה. בנוסף, תוספת לשטחי מסחר, קירוי סולארי, חניון, מצללות, גלריה ומרפסות.
במקביל, פעלה החברה מול משרד התיירות בקשר עם רכיב המלונאות בפרויקט אטלנטיס, ובכלל זה ניתן כתב אישור של מנהלת השקעות בתיירות במשרד התיירות להשתתפות בהוצאות היתר בנייה בקשר עם הקמת המלון בפרויקט אטלנטיס, בכפוף לתנאים הקבועים בו ובהוראות הדין.
כחלק מרכיבי התפעול והמאפיינים הייחודיים של פרויקט אטלנטיס, מתוכננים בפרויקט אטלנטיס גם רכיבי אנרגיה מניבים, ובכלל זה תחנת טעינה לרכבים חשמליים וקירוי זכוכית פנורמית סולארית (חווה סולארית) אשר ביחס אליהם הוענקה לחברה אופציה במסגרת הסכם ההשקעה, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 6.2.3 לעיל.
נכון לתאריך התשקיף, החברה מסרה לג׳נסל הודעה בדבר מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה לרכבים חשמליים.
הקמת פרויקט אטלנטיס מתבצעת בשני שלבים עיקריים:
<u>שלב א׳ (פעיל בחלקו/בשלבי מסירה)</u> - הכולל, בין היתר, את מבנה המתחם הדום (״**מתחם הדום**״) (מתחם כנסים ותערוכות אזורי בכיפת ענק בטכנולוגיית Air Dome, המיועד להכיל אלפי משתתפים), לצד שטחי מסחר והסעדה הפונים לטיילת, וכן שטחים תומכי תפעול, כגון תחנת טעינה חשמלית וכיוב׳. מבנה מתחם הדום קיבל תעודת גמר והחל לפעול. החברה מעריכה כי תשלים את שלב א׳ במלואו עד לסוף השנה הנוכחית ותתחיל להפעילו מסחרית. החברה השכירה לשותפות ים המלח את מתחם הדום. שותפות ים המלח מפעילה פעילות תיירותית ביחד עם השטיח המעופף ועם השלמת השינוי המבני, שותפות ים המלח תוחזק (בעקיפין) ב- 50% על ידי החברה.
יצוין, כי החברה התקשרה בהסכמי שכירות ביחס לחלק מהשטחים הכלולים בשלב א׳, הן ביחס למתחם הדום והן ביחס לשטחים מסחריים עם זאת בכוונת החברה לבצע אופטימיזציה ושינויים בתמהיל ובמיקום השוכרים בהסכמת ובתיאום השוכרים.

נכון לתאריך התשקיף, החברה פועלת להתקשרות בהסכם עקרונות עם קבוצת לומארו בע"מ, שהינה בשליטה של מר יצחק יוסף (זיאק) איבגי[26], אשר הינו בעל ניסיון של מעל 30 שנה בהקמת והפעלת עסקי מזון באנגליה ובספרד, וזאת לצורך בחינת מודל לשיתוף פעולה במסעדות יוקרה ועסקי מזון ומשקאות במתחם, אשר ישרתו הן את אורחי המלון העתידי והן את הקהל הרחב.

על פי המודל הנבחן, החברה עשויה להשתתף, במישרין או בעקיפין, בחלק מהפעילויות בתחום המזון והמשקאות, לצד קבוצת לומארו בע"מ ולצד השוכר/המפעיל הרלוונטי, כאשר התפעול השוטף יבוצע בעיקרו על ידי השוכר ו/או המפעיל המקצועי, בסיוע, ליווי או פיקוח של קבוצת לומארו בע"מ, והכל בהתאם להסכמות פרטניות שייחתמו, ככל שייחתמו, ביחס לכל נכס או פעילות.

מטרת המודל הנבחן הינה, בין היתר, חיזוק השליטה באיכות התפעול, ברמת השירות, בתמהיל הקולינרי ובמיתוג הכולל של הפרויקט, באופן התואם את אופי המלון העתידי והמתחם המסחרי, וכן יצירת הלימה בין פעילות המלונאות, המסחר והבילוי בפרויקט.

יובהר כי נכון לתאריך התשקיף טרם נחתמו הסכמים מחייבים ביחס לכלל הפעילויות כאמור, וכי ככל שייחתמו הסכמים כאמור, תנאיהם הסופיים, לרבות שיעורי ההחזקה, חלוקת האחריות התפעולית, אופן מימון ההקמה, חלוקת הרווחים וההתחייבויות בין הצדדים, ייקבעו בהסכמים פרטניים. עוד יובהר כי אין ודאות כי המודל האמור ייושם, כולו או חלקו, או כי ייושם ביחס לכלל עסקי המזון והמשקאות במתחם.

שלב ב' (בביצוע מתקדם) - הכולל, בין היתר, הקמת בית מלון מעל חלק משטחי המסחר, תוספת שטחי מסחר אשר מיועדים לשמש כקניון, תוספת אולם כנסים הניתן לחלוקה, שטחי אטרקציות, חניון בהיקף משמעותי, וכן רכיבים תומכי תפעול ולוגיסטיקה ושטחים ציבוריים. בנוסף, מתוכננים בפרויקט אטלנטיס מאפיינים ייחודיים, בהם אטרקציה תיירותית בלובי הכניסה המרכזי (שהחברה תפעל להוצאת היתר ספציפי בגינו) , וכן קירוי זכוכית פנורמית סולארית בהיקף נרחב המיועד לייצור חשמל לצריכה עצמית. החברה מעריכה כי תשלים את שלב ב' במלואו לכל המאוחר עד לסוף שנת 2030.

המידע המפורט בסעיף זה, לרבות שלבי ההקמה, הביצוע וההשלמה של פרויקט אטלנטיס, להמשך פיתוחו, להיקפי השטחים שיושלמו ויופעלו בכל שלב, לשילוב ולהקמה של מאפיינים ורכיבים ייחודיים בפרויקט אטלנטיס (כגון מתחם הדום, בית המלון, שטחי המסחר, מרכז הכנסים והאטרקציות, החניון וקירוי הזכוכית הפנורמית הסולארית) והערכות וציפיות ביחס להליכי תכנון ורישוי בקשר עם פרויקט אטלנטיס, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תוכניות החברה, אומדנים והנחות שנעשו על ידי החברה נכון למועד התשקיף, ועלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בהיקף או בקצב הביצוע, עיכובים בביצוע עבודות, עיכובים או שינויים בקבלת אישורים, היתרים ותעודות נדרשות, שינויים בעלויות הקמה, תפעול ומימון, קשיים בהתקשרויות עם קבלנים וספקים, שיבושים בשרשראות אספקה, שינויים בביקושים ובתנאי השוק, שינויים רגולטוריים ו/או בשל התממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 בפרק 6 לתשקיף.

[26] מר איבגי קרוב משפחה של מר גרין, אך אינו בגדר "קרוב" כהגדרתו בחוק החברות.

בנוסף עד ליום 26 באפריל 2026 פעלה החברה באמצעות ג'נסל, שהחברה החזיקה ב- 51% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, בהפעלת מרכז טעינה אזורי לרכב חשמלי בעל הספק של כ 2.5 מגה וואט המחולק ל- 32 עמדות מהירות ואולטרה מהירות, מרכז הטעינה ממוקם בתוך פרויקט אטלנטיס ובנייתו הסתיימה.

6.2.4. <u>שינוי מבנה ו/או תוצאות של רכישה</u>

6.2.4.1. <u>שינוי מבנה</u>

החברה פנתה לרשות המיסים בקשה ("**הבקשה**") להחלטת מיסוי בקשר עם שינוי מבנה בקבוצת חברות המצויה בשליטה ובהחזקה סופית של מר גרין (בסעיף זה בלבד: "**הקבוצה**"), הכוללת, בין היתר, את: (א) ברקליס אחזקות; (ב) ברקליס בריטניה ישראל ניהול והשקעות בע"מ ("**ברקליס בריטניה**"); (ג) ברקליס ניהול ותיירות בע"מ (לשעבר: בי.איי.אם.ג'י ניהול בע"מ) ("**ברקליס תיירות**"); (ד) ברקליס איימקס בע"מ ("**איימקס**"); ו-(ה) החברה (בסעיף זה בלבד: "**החברות המשתתפות**"), וכן חברות נוספות המוחזקות על-ידי החברות המשתתפות. הבקשה הוגשה ביחס לחברות המשתתפות ובהתאם למתווה של שינוי מבנה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**הפקודה**") ומיד לאחריו החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודה ("**השינוי המבני**").

בהתאם למתווה הבקשה, השינוי המבני נועד, לרכז את ההחזקות כדלקמן:

א. החזקה ב- 50% (באמצעות ברקליס תיירות) בשותפות המפעילה פעילות תיירותית ביחד עם חברת השטיח המעופף (כהגדרתה להלן) במתחם הדום. לשותפות הסכם שכירות עם החברה ביחס למתחם הדום (לפרטים נוספים אודות הסכם השטיח המעופף והסכם השכירות, ראו סעיף 6.23.2 בפרק 6 לתשקיף). מתחם הדום, שמופעל על ידי השותפות, הינו מבנה המכיל כיפת הקרנה ותאורה ומשמש כמתחם מופעים וכנסים היכול להכיל עד 4,500 אנשים.

ב. החזקה ב- 100% בחברת ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ בעלת זכויות חכירה המהוונות במקרקעין הידועים בשם החוף הבינלאומי בחלקה 5 (בחלק) בגוש 100146 מגרש 582 לפי תוכנית 656-0254458 במתחם המלונות בנווה זוהר בשטח של 3,721 מ"ר לרבות כל הבנוי עליו. בהתאם לתוכניות המאושרות השימושים הינם מלונאות, מרפא ומסחר בהיקף של כ- 100 חדרי מלון. בכוונת החברה, להקים על המקרקעין הנ"ל מלון רפואי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7.1 לפרק 6 בתשקיף.

השינוי המבני ישנה את מבנה ההחזקות בקבוצה כך שמניות איימקס, המוחזקות במועד הבקשה על ידי ברקליס בריטניה, יועברו ויוחזקו ידי ברקליס תיירות ומניות ברקליס תיירות המוחזקות במועד הבקשה על ידי ברקליס בריטניה יועברו ויוחזקו על ידי החברה, כך שלאחר השלמת השינוי המבני (ככל שיושלם) איימקס תוחזק על ידי ברקליס תיירות, ברקליס תיירות תוחזק על ידי החברה, והחברה תוחזק על ידי ברקליס אחזקות וברקליס בריטניה. השינוי המבני צפוי להתבצע בשני שלבים עוקבים כמפורט להלן:

(1) בשלב הראשון, בכוונת ברקליס בריטניה להעביר את מלוא מניות איימקס המוחזקות על ידה לידי ברקליס תיירות, בתמורה להקצאת מניות ברקליס תיירות לברקליס בריטניה, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה;

(2) בשלב השני, מיד לאחר השלמת השלב הראשון, בכוונת ברקליס בריטניה להעביר את מלוא מניות ברקליס תיירות המוחזקות על ידה לידי החברה, בתמורה להקצאת מניות של החברה לברקליס בריטניה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

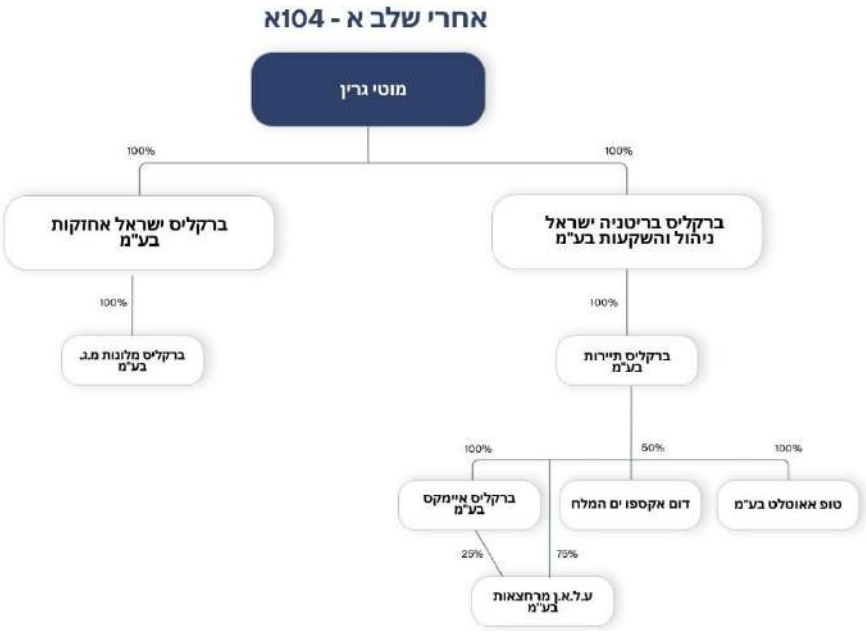
השינוי המבני, ככל שיושלם, יכלול העברה של נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל (מניות בתאגידים), וזאת כנגד הקצאת מניות בלבד ובהתאם להוראות הדין.

יובהר, כי השינוי המבני המתואר לעיל מהווה שינוי במבנה ההחזקות הפנימי בקבוצה, ולפיכך, ככל שיושלם, אינו צפוי לשנות את זהות בעל השליטה הסופי בקבוצה, אלא להסדיר את שרשרת ההחזקות בין החברות המשתתפות, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה ותנאי החלטת המיסוי (ככל שתתקבל). שינוי המבנה אינו מותנה בהשלמת ההנפקה על-פי התשקיף.

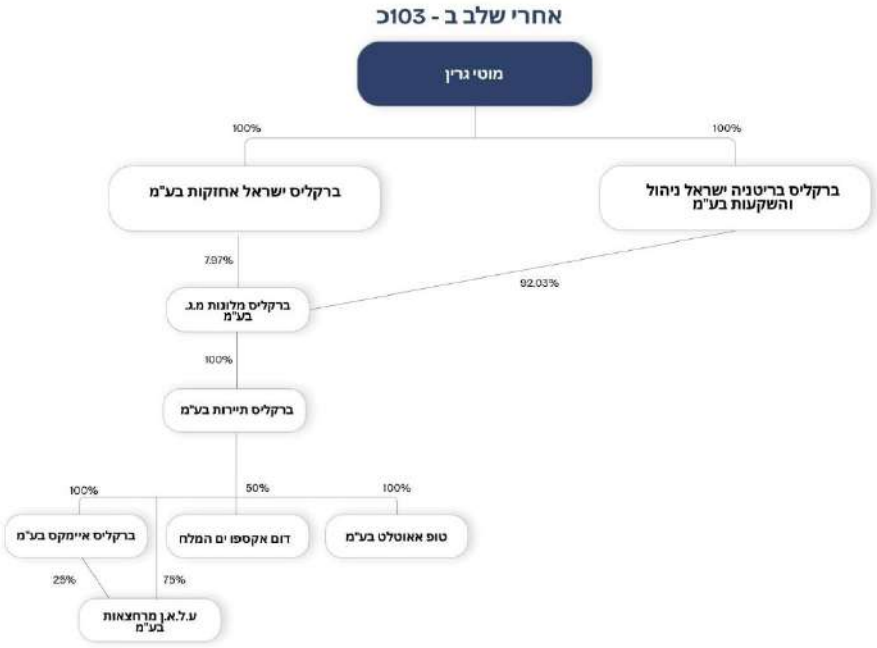
<u>תרשים לפני שינוי המבנה:</u>



<u>תרשים אחרי שלב א' – 104א'</u>



<u>תרשים אחרי שלב ב' – 103כ'</u>



6.2.4.2. <u>עסקת ההשקעה בג'נסל</u>

ביום 6 באוגוסט 2025 התקשרה החברה עם ג'נסל, בהסכם השקעה ("**הסכם ההשקעה**"), לפיו בתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח תקצה ג'נסל לחברה 23,183,947 מניות רגילות של ג'נסל בדרך של הקצאה פרטית חריגה, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, כך שמיד לאחר ההקצאה תחזיק החברה בכ-51% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של ג'נסל ("**עסקת ההשקעה**").

במסגרת הסכם ההשקעה הוענקה לחברה אופציית PUT למכור לג'נסל זכות שימוש והפעלה (לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים) של שני נכסי אנרגיה מניבים שיוקמו במסגרת פרויקט אטלנטיס (כהגדרתו בסעיף 6.2.5): (א) חווה סולארית המהווה גג פנורמי מזכוכית ואלומיניום בשטח של כ-16,000 מ"ר, המתוכננת לייצור ומכירת חשמל לבית המלון בהספק משוער של 3-4 מגה וואט; ו-(ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו-ואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר-מהירות (בסעיף זה: "**האופציה**" ו-"**הנכסים**", לפי העניין).

עוד נקבע בהסכם ההשקעה כי התמורה בגין מכירת זכות השימוש וההפעלה בנכסים, ככל שתמומש האופציה ביחס לכל אחד מהם, תיקבע לפי שווי הוגן בהתאם להערכת שווי שתיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שייבחר מתוך רשימה שנקבעה בהסכם ההשקעה, ושתצורף להודעת המימוש.

ביום 5 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל את עסקת ההשקעה. ביום 12 בנובמבר 2025, מסרה החברה לג'נסל הודעה בדבר מימוש אופציית ה- PUT ביחס לתחנת הטעינה, אליה צורפה הערכת שווי שלפיה התמורה בגין זכות השימוש וההפעלה המהוונים הן של המקרקעין והן של הציוד המשמש לפעילות תחנת הטעינה הינה כ-75.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לכך, בוצעו התשלומים בדרך של קיזוז, כאשר ההפרש בסך של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בין זכות השימוש וההפעלה לבין סכום ההשקעה) ישולם בתשלומים עתידיים בהתאם ללוח סילוקין שהוסכם בין החברה לג'נסל.

בהמשך לפניית סגל רשות ניירות ערך להכפפת השלמת העסקה לאישור חוזר באסיפת בעלי המניות בג'נסל, ביום 13 בינואר 2026, האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל, אישררה את ההקצאה ומימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להערכת השווי, וכן אושרה המרת ההלוואה להון, ככל שבתוך 12 חודשים ממועד אישור האסיפה תגייס ג'נסל הון מהציבור (או מגופים מוסדיים) בדרך של הקצאת מניות בסכום השווה לסכום ההלוואה ומעלה, כך שההלוואה תומר במחיר זהה למחיר האפקטיבי למניה בגיוס כאמור.

כאמור לעיל, במועד מסירת הודעת המימוש בגין אופציית ה- PUT לתחנת הטעינה, נכנס לתוקף הסכם שכירות בקשר עם תחנת הטעינה (אשר אושרר ביום 13 בינואר 2026 (בסעיף זה בלבד, "**הסכם השכירות**"), לפיו משכירה החברה לג'נסל שטח מוערך של כ- 616 מ"ר, הממוקם במרכז מסחרי בעין בוקק בקרקע הידועה כגוש 100145 חלקות 5 ו- 15 בחלקן וגוש 100422 חלקות 49, 50 ו- 51 בחלקן, מגרש 581 ("**המושכר**"). במושכר מופעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים, המורכבת מ- 32 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדת לרכבים חשמליים, וכוללת 40 חניות ייעודיות, שטח עמדות טעינה ושטח מדרכה לתפעול עמדות הטעינה.

עיקרי תנאיו של הסכם השכירות הינם כדלקמן:

- החברה התחייבה למסור את המושכר לג'נסל כשהוא מוכן להפעלה, מחובר לחשמל, עם כל עמדות הטעינה מותקנות ופועלות. ג'נסל תהיה רשאית

להקים על חשבונה עמדות מכירת מוצרים כמקובל בתחנות תדלוק. ג'נסל התחייבה להשתמש במושכר אך ורק למטרת הפעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים וכל שינוי במטרה זו מחייב קבלת הסכמה מראש ובכתב מהחברה.

- תקופת השכירות היא ל- 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד חתימת הסכם השכירות. החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר במקרה של הפרה יסודית על ידי ג'נסל במקרים המקובלים בהסכמים מסוג זה.
- יצוין, כי ביום 13 בנובמבר 2025, נמסרה בפועל החזקה בתחנת הטעינה לג'נסל שהחלה בביצוע עבודות התאמה והרצות של עמדות הטעינה.
- דמי השכירות החודשיים שנקבעו עומדים על שקל אחד לכל חודש בתקופת השכירות[27]. בנוסף, ג'נסל תישא בכל ההוצאות והמיסים החלים על המושכר או הנובעים מהחזקת המושכר, השימוש בו או ניהול העסק בו. בנוסף נושאת ג'נסל בדמי ניהול בשיעור של 15% מסך חלקה של ג'נסל בהוצאות הניהול והאחזקה של המושכר, בהתאם למפתח יחסי שנקבע על ידי חברת הניהול, בהתחשב בשטח, מיקום וסוג העסק. כמו כן, ג'נסל תישא בתשלום חודשי לקרן פחת, אשר מטרתה להבטיח את החלפתם וחידושם של מתקנים שהתבלו או יצאו מכלל שימוש בשטחים לשימוש משותף במושכר, כאשר גובה התשלום החודשי יקבע על-ידי חברת הניהול, תוך התחשבות בחלקה היחסי של ג'נסל במושכר. סכום קרן הפחת יהווה חלק מהפיקדון שעל החברה להפקיד בידי חברת הניהול, כאשר עם סיום תקופת השכירות, תבוצע התחשבנות סופית, והיתרה שתיוותר בקרן הפחת תושב לחברה.
- להבטחת התחייבויות ג'נסל התחייבה היא להפקיד פיקדון בגובה שלושה חודשי הוצאות ודמי ניהול, וכן, להמציא שטר חוב בסכום דומה.

ביום 26 באפריל 2026, כתוצאה מטעמי מיקוד עסקי, מכרה החברה את מלוא החזקותיה בג'נסל לברקליס אחזקות ובהתאם חדלה מלפעול באמצעות ג'נסל בפעילות ג'נסל.

6.2.5. <u>הסדר תיחום פעילות</u>

נכון לתאריך התשקיף למר גרין החזקות, במישרין ו/או בעקיפין, בנכסים מסחריים ומלונאים נוספים ובכלל זה גם באזור ים המלח. ביום 6 באפריל 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה, עם מר גרין, בהסדר לתיחום פעילות אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה ("**הסדר תיחום הפעילות**"). במסגרת הסדר תיחום הפעילות התחייב מר גרין שלא להתחרות (במישרין ו/או בעקיפין) בתחום הפעילות,

[27] ואולם סכום זה אינו משקף את התמורה הכלכלית האמיתית בגין השימוש במושכר. בפועל, דמי השימוש החלות על החברה בקשר עם המושכר מהווים, במהותם הכלכלית, דמי שכירות מהוונים לתקופה של כ- 25 שנים, אשר נכללו במסגרת התמורה הכוללת בעסקה.

כהגדרתו בהסכם תיחום הפעילות, באזור ים המלח, כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה והוא מכהן כנושא משרה בחברה והכל כפוף למתן זכות סירוב.

התחייבות מר גרין לתיחום הפעילות לא תחול על: נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות ו/או בשליטת מר גרין המפורטים בהסדר תיחום פעילות, רכישת עד 5% בנכסים או בתאגידים בתחומי הפעילות בים המלח ללא מעורבות פעילה, רכישת מניות/ בחברות שעיקר פעילותן בתחום המלונות בים המלח מבלי להפוך לבעל עניין.

הסדר תיחום הפעילות כולל גם מנגנון זכות קדימה לחברה לרכישת נכסים/פרויקטים חדשים בים המלח, ולפיו, ככל שיוצע למר גרין נכס חדש ו/או פרויקט חדש ו/או עסקה חדשה בים המלח אשר בתחומי פעילות החברה, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הנכס החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש ו/או תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין ("**ההצעה**").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטה בקשר עם ההצעה ("**פרטי ההצעה הנדרשים**").

לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד דחיית ההצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית.

היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה (קרי- אישרה את ההצעה), ההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה.

יובהר כי במקרה שדירקטוריון החברה לא אישר את ההצעה, לאחר שוועדת הביקורת לא אישרה את דחיית ההצעה על ידי החברה כאמור, יהיה מר גרין, לרבות באמצעות חברה בשליטתו, רשאי לקבל את ההצעה.

בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה על ידי ועדת הביקורת כאמור, או העדר היענות בתוך 10 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות במר גרין) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או בעסקה החדשה ו/או לרכישת פרויקט החדש ו/או הנכס החדש על ידי החברה, אשר הם בים המלח, יהיה רשאי מר גרין (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הקדימה ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה, וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור, או בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר לעיל, וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו.

יודגש, כי אם וככל שנדרש על פי הדין, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין נשוא תיחום הפעילות כאמור לעיל.

6.3. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

6.3.1. למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעלי עניין בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף.

6.3.2. החזקות החברה ובעל מניותיה

לפרטים בדבר החזקות החברה ובעל מניותיה, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 בתשקיף.

6.4. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

6.4.1. נכון לתאריך התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד למעט הקבוע בהסכם הלוואת מזרחי ולמעט כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 בתשקיף.

6.4.2. מיום היווסדה ועד סמוך לפני תאריך פרסום התשקיף, החברה לא חילקה או הכריזה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.

6.4.3. נכון לתאריך התשקיף, החברה לא קבעה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

6.4.4. יתרת העודפים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 בכ- 731,485 אלפי ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

6.5. **<u>מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה</u>**

להלן נתונים כספיים של החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025</u>	**<u>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024</u>**	**<u>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023</u>**
הכנסות	-	-	-
עלויות משתנות	(562)	(583)	(104)
סך הכל עלויות	(562)	(583)	(104)
שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה	164,668	144,687	167,117
הוצאות מימון, נטו			
מיסים על הכנסה	(37,744)	(33,144)	(38,413)
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה	**126,362**	**110,960**	**128,600**
רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
סך הכל רווח (הפסד) לתקופה	**126,362**	**110,960**	**128,600**
סך נכסים במאזן	1,104,399	893,460	712,909
סך התחייבויות במאזן	365,290	281,523	212,358
הון עצמי	739,109	611,937	500,551

לפרטים נוספים, ראו דוחות הכספיים לשנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו דוח דירקטוריון החברה המצורף כנספח א' לפרק 6 בתשקיף.

6.6. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>**[28]

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון לתאריך התשקיף, וההשפעות המאקרו-כלכליות אשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים, אשר לא אומתו על ידי החברה. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי

[28] המידע בסעיף 6.7 לפרק 6 בתשקיף הינו מידע פומבי שפורסם לציבור. יובהר, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בתשקיף.

ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.6.1. <u>המצב המקרו-כלכלי בישראל</u>

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מושפע ממגוון גורמים, לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל. להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

*טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל			
פרמטרים מאקרו כלכליים	**2025**	**2024**	**2023**
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	2.2	1.9	1.8
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח	211,300	201,200	191,500
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	3.4%	3.1%	1%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	1.5%	1.8%	1.2%
שיעור אינפלציה	2.8%	2.7%	3%
דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**	+A	+A	-AA
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה	USD-3.6471 EURO-3.9821	USD-3.64171 EURO-4.021	USD-3.6061 EURO-4.0111
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	2.8%	2.6%	-0.3%
*** אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.** **** מתוך הסקירה השנתית של הבורסה בכתובת: www.tase.co.il**			

שנת 2025 הייתה שנה מאתגרת בעולם כולו ובמדינת ישראל בפרט. בעוד העולם התמודד עם המשך השפעות משבר האינפלציה, סביבת ריבית גבוהה, משבר אשראי והאטה בקצב שעורי הצמיחה, בישראל נוספו אתגרים מהותיים נוספים כמפורט להלן.

בעוד כלכלת ישראל מתמודדת עם האתגרים האמורים, ביום 7 באוקטובר 2023 ביצעו מחבלי ארגון הטרור "חמאס" מתקפת טרור אכזרית ורצחנית שהובילה לתחילתה של "מלחמת חרבות ברזל" ("**חרבות ברזל**"). ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן, והחל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל ("מבצע עם כלביא", ויחד עם חרבות ברזל "המלחמה"). המלחמה הביאה להשבתה של חלק מפעילות המסחר בארץ, פגיעה בכושר הייצור באזורי לחימה ובאזורים מאוימים, קיטון בצריכה ועלייה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי. אי-הוודאות בשוק לגבי היקף המלחמה, אורכה, עצימותה ותוצאותיה הובילה לקיטון בתחזית הצמיחה, לעלייה צפויה בתקציב הביטחון של המדינה ולצפי לעלייה ביחס חוב תוצר.

אף על פי כן, על פי האומדן השני לשנת 2024 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 חלה עלייה של 0.9% בתוצר ועלייה של 3.7% בהוצאה לצריכה פרטית.[29]

[29] מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – החשבונות הלאומיים לשנת 2024 שפורסם ביום 10 במרץ 2025. קישור

על-פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אפריל 2026 (בסעיף זה: "**התחזית**") המנתחת את משתני המאקרו העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) תחת ההנחה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת סוף חודש אפריל. כל עוד הלחימה נמשכת, המצב המיוחד בעורף וגיוס המילואים המוגבר יוסיפו להגביל את הפעילות. על פי תרחיש זה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב־3.8% ובשנת 2027 ב־5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.3%. במהלך השנים 2026 ו־2027 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ועל 1.8%, בהתאמה. הריבית הממוצעת ברבעון הראשון של 2027 צפויה לעמוד על 3.5%/3.75%.[30]

6.6.2. <u>מצב ביטחוני ומצב מדיני</u>

המלחמה השפיעה על המשק הישראלי, בין היתר, בסגירה זמנית של עסקים, בהגבלות על עבודה באתרי בנייה, במגבלות על פעילות מערכת החינוך, בגיוס מילואים משמעותי, בעלייה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי. השלכות המלחמה על המשק הישראלי הובילו לעליית פרמיית הסיכון של המדינה ולוו בפעולות דירוג שליליות של כל חברות הדירוג הבין-לאומיות. כך, בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל-'A2' מדירוג 'A1', שינתה את תחזית הדירוג לשלילית, ובהמשך לכך, בחודש ספטמבר 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'Baa1' עם תחזית שלילית. בחודש אפריל 2024 חברת הדירוג Fitch אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה 'A+' אך שינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובחודש אוגוסט 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'A' והותירה את תחזית הדירוג השלילית. גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024 את דירוג האשראי של ישראל לדירוג 'A+' מדירוג של 'AA-' והותירה את תחזית הדירוג השלילית, ובחודש אוקטובר 2024 הורידה את הדירוג של ישראל ל-'A' ובחודש נובמבר 2025 הותירה את הדירוג 'A' והעלתה את התחזית משלילית ליציבה. יש לציין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות של פיקוד העורף.

יצוין, כי לתאריך התשקיף ובהתבסס על המידע המצוי בידי החברה, למבצע "שאגת הארי", עד עתה, לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה, תוצאותיה, מצבה הכספי או תזרימי המזומנים שלה. עם זאת, לאור אי-הוודאות באשר להמשך, היקף ותוצאות המבצע, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ותבחן את הצורך בעדכון הדיווח ככל שיחול שינוי מהותי.

6.6.3. <u>גורמים רגולטוריים</u>

הפעילות בענף הנדל"ן להשקעה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי, ולשינויים החלים בהם. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלולים להשפיע לרעה על החברה עקב הוצאות והליכים בלתי צפויים.

[30] מקור: התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026 שפורסמה ביום 30 במרץ 2026. קישור

6.6.4. <u>מצב כלכלי במשק</u>

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מן המצב הכלכלי והביטחוני בישראל כאמור לעיל, מקצב הצמיחה במשק, משיעורי האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית, מרמת הריבית ומעלות האשראי, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, ומהיקף פעילות כלכלית של המגזר העסקי. האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של שוכרי שטחים מסחריים ולקוחות עסקיים.

6.6.5. <u>מדיניות ממשלה</u>

פעילותה של החברה עשויה להיות מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות בתחום התכנון והבנייה, שיווק והקצאת מקרקעין, ותשתיות. אי ודאות בנוגע למדיניות ממשלתית ארוכת טווח והתמשכות הליכי תכנון עשויות להשפיע על ענף הנדל"ן ועל קצב קידום פרויקטים, ובכלל זה פרויקטים בתחום התיירות והמסחר.

6.6.6. <u>מצב ביטחוני ומדיני בישראל ומצבי חירום בריאותיים</u>

הביקושים בענפי הנדל"ן, התיירות והמסחר עשויים להיות מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים ומדיניים העלולים לגרום להאטה במשק ולירידה בביקושים, וכן להתייקרות בעלויות ביצוע, למחסור זמני בכוח אדם ולהפרעות בשרשראות אספקה. כמו כן, מצבי חירום בריאותיים עשויים להשפיע על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולהביא לשינויים בהיקפי הפעילות וכפועל יוצא מכך לעיכובים בהשלמת פרויקטים.

6.6.7. <u>זמינות כוח אדם</u>

בענף הבנייה קיימת לעיתים תלות בעובדים זרים ובכוח אדם מקצועי. מגמות של מחסור בכוח אדם, וכן אירועים ביטחוניים ו/או רגולטוריים המשפיעים על זמינות עובדים, עשויים להשפיע על יכולת העמידה בלוחות זמנים של פרויקטים ועל עלות העבודות.

6.6.8. <u>חומרי גלם</u>

פעילות ענף הבנייה עשויה להיות מושפעת מזמינותם של חומרי גלם ומשינויים במחיריהם. שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, עיכובים בשרשראות אספקה ואירועים גיאו-פוליטיים (לרבות תקיפות בנתיבי שיט) עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים של חומרי גלם.

6.6.9. <u>שינויים במדד תשומות הבנייה</u>

עלויות הקמת פרויקטים עשויות להיות מושפעות משינויים במדד תשומות הבנייה, ובכלל זה בהקשרים של הצמדות או עדכונים חוזיים מול קבלנים וספקים, ובהתאם עשויות להיות לכך השלכות על עלויות ההקמה ולוחות הזמנים.

6.6.10. <u>בטיחות</u>

בשנים האחרונות הוגברו יוזמות רגולטוריות וחקיקתיות לשיפור הבטיחות באתרי בנייה, לרבות הגברת אכיפה והטלת חובות ואחריות על גורמים שונים. דרישות אלה עשויות להוביל להוצאות נוספות באתרי בנייה, ולהשפיע על התנהלות פרויקט אטלנטיס.

6.6.11. <u>המצב בכלכלה העולמית</u>

התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עשויים להשפיע על המשק בישראל, על נזילות, על שווי נכסים, על הביקושים בשוק הנדל"ן המניב, ועל זמינות ותנאי המימון.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

6.7. **<u>תיאור פעילות החברה</u>**

6.7.1. <u>כללי</u>

החל ממועד היווסדה ועד נכון לתאריך התשקיף, החברה פועלת בתחום הפעילות, כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לעיל, במסגרתו היא מחזיקה ומקדמת את פרויקט אטלנטיס, ובמסגרת זו פועלת, בין היתר, לייזום, תכנון, הקמה, פיתוח ומסחור של פרויקט אטלנטיס, לרבות בדרך של התקשרויות להשכרת שטחים בפרויקט אטלנטיס, בהתאם לשלבי הקמתו והפעלתו. פעילות זו נכללת בתחום הפעילות. לפרטים נוספים אודות פרויקט אטלנטיס, ראו סעיף 6.2.3 לפרק 6 בתשקיף.

בנוסף עד ליום 26 באפריל 2026 פעלה החברה (באמצעות ג'נסל) בהפעלת מרכז טעינה אזורי לרכב חשמלי בעל הספק של כ 2.5 מגה וואט המחולק ל 32 עמדות מהירות ואולטרה מהירות, מרכז הטעינה ממוקם בתוך פרויקט אטלנטיס ובנייתו הסתיימה. לפרטים אודות רכישה ומכירת ג'נסל, ראו סעיף 6.2.4.2 לפרק 6 בתשקיף.

בנוסף, בכפוף לאישור רשות המיסים של שינוי המבני, תפעל החברה (באמצעות חברות בנות) בפעילויות הבאות, כדלקמן:

בהפעלת פעילות תיירותית מסחרית בשותפות עם חברת השטיח המעופף על ידי הפעלת מתחם הדום הממוקם בפרויקט אטלנטיס והמושכר לשותפות ים המלח המוחזקת 50% על ידי החברה ו- 50% על ידי השטיח המעופף, במסגרת הפעילות, השותפות מתכננת ומוציאה אל הפועל הפקת אירועים כנסים מופעים ותערוכות במתחם הדום תוך שיווק חבילות נופש הכוללות לינה בשיתופי פעולה עם כלל בתי המלון בים המלח.

בייזום והקמה של מלון רפואי ייחודי בתחום הארכת החיים הצעירים (Longevity) המלון מתוכנן להיות בן 100 חדרים/סוויטות כולן בעלות נוף לים, במלון יוקמו מרפאות חדרי ניתוח לרפואה אסטטית וקלה, מעבדות שינה, מעבדות Longevity ועוד. במסגרת זו רכשה החברה (בעקיפין) מניות בחברה שבבעלותה מגרש 582 בים המלח, מגרש מלונאות ומרפא הממוקם בקו ראשון לים המלח במיקום אינטימי צפונית למלון הרודס על חוף הידוע כ"חוף הבינלאומי" בים המלח. התוכניות החלות על המגרש מאפשרות הקמה של מלון מרפא ומסחר בהיקף של 100 חדרים, לצורך הגדלת שטחי החדרים מקדמות חברות הפרויקט תכנית בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה ובמקביל מקדמות מול הוועדה המקומות היתר בנייה לזכויות המאושרות לצורך קידום הפרויקט במקביל.

לפרטים אודות הנכסים שמועברים לחברה בכפוף לאישור רשות המיסים לשינוי המבנה, ראו שינוי מבנה בסעיף 6.2.4.1 לפרק 6 בתשקיף.

6.7.2. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, הפעלה, השבחה ומכירה של סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, וביניהם מגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר, ובעיקר השכרת מבנים ומתן שירותים. בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

להערכת החברה, הגורמים העשויים להשפיע על הצלחת פרויקט אטלנטיס הינם, בין היתר, מיקום פרויקט אטלנטיס במתחם התיירות "עין בוקק" בים המלח ובקו ראשון לחוף, היקפי תנועת המבקרים והתיירים באזור לאורך השנה ועונתיות, נגישות ודרכי הגעה, תמהיל החנויות, ההסעדה והשירותים והיצע המותגים בפרויקט אטלנטיס, מיצוב פרויקט אטלנטיס והתאמתו לקהל היעד, אטרקטיביות החוויה הכוללת במתחם (לרבות שילוב מוקדי משיכה, אירועים ותוכן), היצע פרויקטים ומרכזים מסחריים/תיירותיים מתחרים באזור, וכן זמינות החניה ונוחותה, היקפה, הסדרי החניה ושעות וימי הפעילות. כמו כן, מצב הכלכלה, היקפי המסחר ופדיון השוכרים עשויים להשפיע על היקף הכנסות החברה משטחי המסחר והפעילויות המסחריות בפרויקט אטלנטיס.

להערכת החברה, האטה או צמיחה כללית במשק מהווה גורם מרכזי המשפיע על ביקושים לשטחי מסחר והשכרה וכן על פעילות יזמית ותיירותית בישראל, ובכלל זה על היקפי צריכת פנאי ובילוי, רמת הפדיונות של שוכרים ועסקים במתחמים מסחריים ותיירותיים, ועל זמינות ותנאי המימון לזמן ארוך (לרבות מימון בנקאי).

גורמים אלה עשויים ליצור תחרות מוגברת (או מופחתת) בתחום השכרת שטחים מסחריים ולהביא, בין היתר, לעליה או לירידה בדמי השכירות ובתנאים המסחריים. בנוסף, בהתאם למגמות בשנים האחרונות, פעילות רשתות מקומיות נפגעה, בין היתר, כתוצאה משינוי הרגלי הצריכה של הציבור בישראל ומעבר גובר לרכישות מקוונות, לרבות מאתרי מסחר בינלאומיים, באופן שעשוי להשפיע על ביקושים לשטחי מסחר מסוימים ועל רמות הפדיון של שוכרים.

יחד עם זאת, להערכת החברה, באזורי תיירות אליהם מגיעים מבקרים לנופש, המסחר וההסעדה מהווים חלק מחוויית הנופש והבילוי, ובפרט במתחמים המציעים שילוב של חנויות, הסעדה ואטרקציות ומוקדי תוכן, דבר אשר עשוי לצמצם, במידה מסוימת, את השפעת התחרות מצד רכישות מקוונות ביחס לחלק מהפעילויות במתחם.

המידע המפורט לעיל בדבר הערכות החברה ביחס, בין היתר, לגורמים העשויים להשפיע על הצלחת פרויקט אטלנטיס, על הביקושים לשטחי מסחר והשכרה, על היקפי המסחר ופדיון השוכרים, על זמינות ותנאי המימון ועל תוצאות החברה ועוד, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על אומדנים, הנחות והערכות של החברה נכון למועד התשקיף, ועלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בהיקפי התיירות והביקוש לבילוי ופנאי, שינויים בהרגלי צריכה (לרבות מעבר למסחר מקוון), כניסה או התרחבות של מתחרים באזור, שינויים במצב הכלכלי, בשערי ריבית, במדיניות אשראי ובתנאי מימון, שינויים בעלויות תפעול, שינויים רגולטוריים, שינויים במצב הביטחוני ו/או בשל התממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן.

6.8. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

פעילות החברה בתחום הפעילות מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

6.8.1. **דיני התכנון והבנייה** - הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת פרויקט אטלנטיס מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו, ומהווים מסגרת נורמטיבית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בארץ. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נדרש כי על מקרקעין שבו מתוכנן ביצוע פרויקט תחול תוכנית (לרבות

תב"ע) בתוקף, אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נקבע איסור על ביצוע פרויקט ללא קבלת היתר בנייה כדין, התואם את התוכנית שמכוחה ניתן להוציאו, וכן איסור על בנייה החורגת מהיתר הבנייה שניתן ו/או מהתכניות המאושרות לבנייה, כאשר בנייה ללא היתר או בחריגה ממנו מהווה עבירה פלילית המלווה בעיצומים כספיים ו/או עונשי מאסר. הקמת מבנים, וביניהם בתי מלון, כפופה להוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו. עוד יצוין כי הליכי העבודה מול רשויות התכנון למתן אישור שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה כרוכים בהוצאות כספיות רבות ועשויים להימשך זמן רב, בפרט כאשר על הפרק אישור תב"ע חדשה.

6.8.2. **תקינה -** על פי חוק התקנים, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. החברה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו.

נכון לתאריך התשקיף, החברה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחום פעילותה ומעסיקה כוח אדם לפיקוח על עמידה בתקנים.

6.8.3. **חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 -** הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות אינם קובעים במפורש אחרת.

6.8.4. **חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות על פיו -** חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו קובעים, בין היתר, הוראות בקשר לביצוע התאמות נגישות לטובת אנשים עם מוגבלות רשויות מקומיות.

6.8.5. **חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 על תקנותיו -** פעילות החברה בהשכרת נכסים טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו, כאשר ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות המקובלים, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק כנדרש על פי דין.

6.9. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיותו</u>**

נכון לתאריך התשקיף, פעילות החברה מתמקדת בהקמה, פיתוח והפעלה מדורגת של פרויקט אטלנטיס. פרויקט אטלנטיס מצוי בשלבי ביצוע שונים, הכוללים עבודות שלד ועבודות גמר במקביל באזורים נרחבים, לאחר שהושלמו עבודות תשתית כבדות באתר, והוא מוקם בשני שלבים, כאשר חלקים משלב א' קיבלו תעודת גמר והחלו לפעול, ושלב ב' מצוי בביצוע מתקדם. בהתאם, היקף פעילות החברה עשוי להשתנות כתוצאה מהמשך התקדמות עבודות ההקמה והמסירה והפעלת חלקים נוספים בפרויקט אטלנטיס, ובכלל זה בהמשך להשלמת שלב ב' וקבלת היתרים ואישורים נדרשים.

כמו כן, עד ליום 26 באפריל 2026 פעלה החברה (באמצעות ג'נסל) להפעלת תחנת טעינה אזורי לטעינת רכבים חשמליים בהיקף של 2.5 מגה וואט ובפריסה של 32 עמדות טעינה מהירות ואולטרה מהירות ובשילוב שירותים נלווים כגון חנות נוחות, שירותי שילוח וכדו'.

בנוסף, בכפוף לאישור רשות המיסים בדבר השינוי המבני, תפעל חברת בת של החברה באמצעות שותפות ים המלח המוחזקת באופן שווה עם השטיח המעופף בקידום פעילות תיירותית במתחם הדום הממוקם בפרויקט אטלנטיס וזאת על ידי קידום אירועי תרבות, מופעים כנסים ותערוכות בשיתוף פעולה עם כלל המלונות בים המלח.

כפוף לאישור רשות המיסים בדבר השינוי המבני, תפעל חברת בת של החברה בקידום הליכי תכנון ורישוי להקמת מלון רפואי בהיקף של 100 סוויטות הכולל שירותי רפואה מונעת והארכת חיים בריאים (לונג'ביטי) במסגרת זו מקדמת החברה הליך תב"ע בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה לטובת הגדלת שטחי חדרי המלון לסוויטות.

6.10. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>**

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילותה, הינם כדלקמן:

(1) ניסיון ויכולת ביזום והוצאה לפועל של פרויקטים בעירוב שימושים, לרבות בנייה, הקמה והפעלה של מתחמים המשלבים מסחר, תיירות ומלונאות, וכן יכולת עבודה מול קבלנים, ספקים ורשויות רלוונטיות;

(2) מיקום פרויקט אטלנטיס במתחם התיירות "עין בוקק" בים המלח ובקו ראשון לחוף, וכן נגישות, קרבה למוקדי תיירות ומלונאות באזור ופוטנציאל למשיכת מבקרים ותיירים;

(3) ידע וניסיון מצטבר בקידום הליכי רישוי, תכנון והקמה, ובניהול אתגרים תכנוניים, תפעוליים ופיננסיים הכרוכים בפרויקט אטלנטיס בהיקף בנוי משמעותי ובשלביות הקמה;

(4) שילוב שימושים ותמהיל פעילות בפרויקט אטלנטיס (מסחר והסעדה, מרכז כנסים ותערוכות, מלונאות ואטרקציות), באופן התורם למשיכת קהלי יעד שונים וליצירת חוויית ביקור כוללת;

(5) התקשרויות עם שוכרים אסטרטגיים ויכולת למשוך שוכרים ומותגים איכותיים לתקופות שכירות ארוכות טווח, לרבות ביחס לשטחי מסחר והסעדה, וכן קיום בטחונות מספקים להבטחת הכנסות;

(6) איתנות פיננסית ויכולת מימון והשלמת הקמת פרויקט אטלנטיס והפעלתו, לרבות השגת מקורות מימון בתנאים מתאימים, וכן יכולת ניהול הוצאות הקמה ותפעול;

(7) איכות הביצוע, רמת התחזוקה והתפעול, ורמת השירותים והחוויות המוצעים במתחם, לרבות תחזוקת שטחי ציבור, ניהול חניה ובטיחות, והקפדה על סטנדרטים תפעוליים;

(8) שמירה על יעילות תפעולית וניהול עלויות, לרבות באמצעות מודל ניהול מתאים לכל אחד משלביו ורכיביו של פרויקט אטלנטיס;

6.11. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>**

6.11.1. <u>חסמי כניסה</u>

(1) הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית הנדרשים לצורך הקמה, פיתוח והשלמה של פרויקטים בהיקף משמעותי ובפרט פרויקטים בעירוב שימושים בתחום התיירות, המסחר, הכנסים והאטרקציות, לרבות נגישות למקורות מימון חיצוניים בתנאים מתאימים;

(2) ידע מקצועי וניסיון בקידום הליכי תכנון ורישוי ובהתנהלות מול מוסדות תכנון, רשויות רישוי וגורמים רגולטוריים רלוונטיים, לרבות עמידה בתנאים, תקנים ודרישות;

(3) הון אנושי איכותי וניסיון מצטבר בניהול פרויקטי נדל"ן מורכבים, לרבות יציאה לביצוע, ניהול קבלנים וספקים, תיאום בין יועצים, ובקרה על תקציב ולוחות זמנים;

(4) היכרות עם מאפייני השוק בתחום מתחמים תיירותיים ומסחריים, לרבות קשרים מסחריים ויכולת התקשרות עם שוכרים, מפעילים ונותני שירותים (ובכלל זה, לפי העניין, מפעילי מסחר והסעדה, מפעילי אטרקציות ומפעילי כנסים ותערוכות);

(5) יכולת שיווק, השכרה וניהול תמהיל שימושים ושוכרים, לרבות נגישות לקהלי יעד רלוונטיים והיכולת למשוך שוכרים ומפעילים לפרויקט בהיקף ובאיכות הנדרשים;

(6) משך ומורכבות הליכי תכנון, רישוי וביצוע בפיתוח נדל"ן בישראל, אשר עשויים להאריך את משך ההקמה ולהגדיל אי ודאות ביחס למועדי מסירה והפעלה;

(7) זמינות מקרקעין מתאימים באזורים תיירותיים ובעלי ביקוש, וכן אילוצים תכנוניים, סביבתיים ותפעוליים (לרבות תשתיות, נגישות וצרכים תפעוליים) הכרוכים בהקמת פרויקטים מסוג זה;

6.11.2. <u>חסמי יציאה</u>

(1) אופי ההשקעה בפרויקט אטלנטיס, נדל"ן מניב ובפרויקט המאופיין בעירוב שימושים, הכרוך בהשקעות הוניות גבוהות ובתקופות הקמה והבשלה ממושכות, באופן המקשה על שינוי כיוון או יציאה מהפעילות בטווח קצר;

(2) התמשכות תהליכי תכנון, רישוי וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה, לרבות תלות בקבלת היתרים, אישורים ותעודות הנדרשים להשלמת הקמה והפעלה;

(3) התקשרויות חוזיות ארוכות טווח, לרבות ביחס לשטחים שטרם הושלמה בנייתם ו/או מסירתם, אשר עשויות להגביל שינויים בתכנון, בביצוע או במימוש;

(4) התקשרויות חוזיות ארוכות טווח מול קבלנים, ספקים ונותני שירותים, לרבות בהקשרי תפעול, תחזוקה וניהול של רכיבי פרויקט אטלנטיס;

(5) יכולת מימוש הנכס או חלקו ותנאיה עשויים להיות מושפעים, בין היתר, מתנאי השוק, ממאפייני הנכס, ממגבלות רגולטוריות ותכנוניות החלות עליו, וכן ממגבלות מימוניות ושעבודים (ככל שקיימים);

6.12. **<u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>**

תחליפים לשירותים ולמוצרים הניתנים במסגרת תחום הפעילות של החברה עשויים לכלול, בין היתר, מרכזים מסחריים ומתחמי בילוי חלופיים באזור ובאזורים סמוכים, וכן רכישות מקוונות, אשר עשויות להשפיע על הביקוש לשטחי מסחר. בנוסף, תחליפים לפעילות כנסים ואירועים עשויים לכלול אתרי כנסים ואירועים אחרים וכן קיום אירועים במתכונת דיגיטלית/היברידית.

תחליפים לרכיב המלונאות עשויים לכלול, בין היתר, בתי מלון, מתחמי אירוח ונופש חלופיים באזור ים המלח ובאזורים סמוכים, לרבות השכרת דירות נופש וחלופות אירוח אחרות, אשר עשויות להשפיע על הביקוש לשירותי מלונאות בפרויקט אטלנטיס. החברה נוהגת לעקוב אחר מגמות אלה ולהתאים, לפי הצורך, את תמהיל השימושים והשוכרים/המפעילים בפרויקט אטלנטיס.

6.13. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

תחום התיירות והמסחר מתאפיין בתחרות מצד יזמים, בעלים ומפעילים של מרכזים ומתחמים מסחריים ותיירותיים, לרבות מתחמים בעירוב שימושים המציעים מסחר, הסעדה, בילוי ושירותים משלימים.

עם השלמת הקמת פרויקט אטלנטיס והפעלתו, גובה דמי השכירות ודמי הניהול שתוכל החברה לגבות צפוי להיות מושפע, בין היתר, מיכולתם של שוכרים ומפעילים לייצר פדיון שיאפשר להם לעמוד בהתחייבויותיהם, ומיכולתו של פרויקט אטלנטיס למשוך קהל מבקרים ותיירים ולספק חוויית לקוח הכוללת, בין היתר, נראות, נגישות, נוחות ושירות. בנוסף, התקשרות עתידית עם שוכרי עוגן ועם מותגים מובילים עשויה להשפיע על התקשרויות עם שוכרים אחרים, ובכלל זה על היכולת למשוך שוכרים פוטנציאליים ועל דמי השכירות והתנאים המסחריים שניתן יהיה לקבוע.

בנוסף לתחרות שמקורה בהיצע שטחי מסחר בישראל ובמתחמים מתחרים באזורי הפעילות, מסחר מקוון מהווה אף הוא גורם תחרותי, אשר עשוי להשפיע על הביקוש לחלק מסוגי החנויות ועל אופן פעילותם של שוכרים ומפעילים. בהתאם, נדרשת חשיבה אסטרטגית, בין היתר באמצעות התמקדות ביצירת חוויית ביקור כוללת במתחם ושילוב שימושים, וכן באמצעות משיכת שוכרים, מפעילים ופעילויות אשר מטבעם רגישים פחות לתחרות מצד מסחר מקוון. אופן ההתמודדות עם התחרות בתחום עשוי לכלול, בין היתר, התאמת תמהיל השימושים, השוכרים והמפעילים ושדרוג מתמשך של חוויית הלקוח במתחם.

החברה פועלת להתמודד עם התחרות באמצעות הקפדה על ניהול ושימת דגש על תכנון תמהיל שימושים ושוכרים נכון, שמירה על אופי פרויקט אטלנטיס ומיצובו כיעד תיירותי-מסחרי אטרקטיבי, וכן באמצעות דגש על נגישות, הסדרי חניה ונוחות כניסה ויציאה. בנוסף, החברה פועלת, בהתאם לשלביות ההקמה וההפעלה של פרויקט אטלנטיס, לקידום התקשרויות עתידיות עם שוכרים ומפעילים לפרקי זמן משמעותיים, במטרה לתמוך ביציבות תזרימית וביכולת יצירת ביקושים למתחם לאחר תחילת ההפעלה.

יצוין כי פרויקט אטלנטיס ממוקם במתחם התיירות "עין בוקק" בים המלח ובקו ראשון לחוף, ומאופיין כשילוב של מסחר, הסעדה, מרכז כנסים ותערוכות, מלונאות ואטרקציות תיירותיות, אשר עשויים לתרום לבידולו ביחס לנכסים מסחריים שאינם מציעים שילוב שימושים כאמור. לצד זאת, אטרקטיביות פרויקט אטלנטיס ותנועת המבקרים בו עשויות להיות מושפעות, בין היתר, מהיקפי התיירות באזור, עונתיות, מצב מאקרו-כלכלי ותחרות מצד מתחמים מסחריים ותיירותיים אחרים.

6.14. **תחרות**

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.13 לפרק 6 בתשקיף.

6.15. **עונתיות**

פעילות פרויקט אטלנטיס עשויה להיות מושפעת מעונתיות, בין היתר בשל מאפייניו כפרויקט תיירות ועירוב שימושים במתחם "עין בוקק" בים המלח. בהתאם, היקפי הביקוש למלונאות, מסחר, הסעדה, כנסים, תערוכות ואטרקציות בפרויקט אטלנטיס עשויים להשתנות בין תקופות שונות במהלך השנה, בין היתר בהשפעת חגים וחופשות, תנאי מזג אוויר, עונתיות בתיירות פנים ותיירות נכנסת ואירועים מיוחדים.

6.16. **רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים**

החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בפתח תקווה שהינם בבעלות חברה פרטית של מר גרין. דמי השכירות של החברה משולמים כחלק מדמי הניהול המשולמים לב.י חאן (לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 8.1.2 לפרק 8 בתשקיף).

6.17. **הון אנושי**

6.17.1. מצבת כוח אדם ונושאי משרה בכירה

ההון האנושי של הקבוצה מורכב בעיקר נותני שירותים וכן מגופים המעניקים לחברה שירותים שונים החיוניים לעסקיה.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה ותנאי כהונתם העסקתם, ראו סעיפים 7.1, 7.2 ו- 8.1 לפרקים 7 ו-8 בתשקיף, בהתאמה. לפרטים אודות השירותים המוענקים לחברה על ידי ב.י חאן, ראו סעיף 8.1.2 לפרק 8 בתשקיף.

6.17.2. אנשי מפתח בחברה

להערכת החברה, מר גרין המכהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, בעל השליטה בחברה, הוא איש מפתח בחברה, שכן פעילות החברה מושפעת במידה ניכרת מהידע, המומחיות, הניסיון והקשרים שלו. ביחד עם זאת ולאור השלב המתקדם של פרויקט אטלנטיס בו התכנית אושרה וקיימים היתרי בניה והסכמי קבלן החברה מעריכה כי אין לחברה תלות בו באופן העלול להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

6.17.3. מדיניות תגמול

בכפוף להשלמת ההנפקה, תיכנס לתוקפה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה המצורפת כנספח ג' לפרק 8 בתשקיף.

6.18. **הון חוזר**

6.18.1. להלן הרכב הגרעון בהון החוזר של החברה עלפי דוחותיה הכספיים לשנת 2025 לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	31.12.2025	31.12.2024
נכסים שוטפים	13,999	660
התחייבויות שוטפות	103,157	67,298
גירעון בהון החוזר	89,158	66,638

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 89,158 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת (אם כי

בהיקף שאינו מהותי). על כן, מתקיימים אצלה בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. תוכניות החברה להתמודדות של החברה עם הגירעון בהון החוזר כאמור מפורטות במסגרת תזרים המזומנים החזוי, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.3 לדוח הדירקטוריון המצורף כנספח א' לפרק 6 בתשקיף. כמו-כן, החברה תוסיף ותבחן, מעת לעת, את דרכי ההתמודדות כאמור ותפעל לעדכנן, ככל שיידרש, בהתאם להתפתחויות ולנסיבות הרלוונטיות.

6.19. **<u>מימון ואשראי</u>**

6.19.1. נכון לתאריך התשקיף, פעילות החברה מומנה וממומנת באמצעות שילוב של מקורות, הכוללים הלוואת מזרחי (כהגדרתה בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף), הלוואת פועלים (כהגדרתה בסעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף), הלוואות בעלים והלוואות מצדדים קשורים, וכן באמצעות אשראי חוץ בנקאי - הלוואת קרדיט 360 (כמפורט בסעיף 8.2 לפרק 8 בתשקיף). בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואת מזרחי, הלוואת הפועלים, הלוואה שהועמדה על ידי ב.י חאן (צד קשור) ואת מלוא האשראי החוץ בנקאי באמצעות כספי הגיוס שיתקבלו במסגרת ההנפקה על פי התשקיף, הכל כמפורט בפרק 5 לתשקיף (שימוש בתמורת ההנפקה).

לפרטים נוספים אודות מצב נזילות החברה ותזרים המזומנים החזוי, ראו באור 1ו' לדוחות הכספיים לשנת 2025 וסעיף 1.5.3 לדוח דירקטוריון החברה לשנת 2025.

להערכת החברה, נכון לתאריך התשקיף, יש בידיה את המקורות להשלים את הבניה בשלב א' ולהפעילו מסחרית. אם וככל שהחברה תחליט לעשות כן, אזי בכוונתה לפעול למימון השלמת שלב ב' באמצעות מקורותיה העצמיים ו/או באמצעות ליווי מתאגיד בנקאי ו/או חוץ בנקאי ו/או באמצעות גיוס אגרות חוב נשוא תשקיף זה.

6.19.2. <u>הלוואות מבנק מזרחי טפחות בע"מ ("**הלוואת מזרחי**")</u>

ביום 2 באפריל 2023 התקשרה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**") בהסכם ליווי ומימון פרויקט אשר עודכן מעת לעת ("**הסכם הליווי**"), לצורך מימון שלב א' של הקמת פרויקט אטלנטיס (שטחי מסחר צמודי טיילת, מתחם הדום ושטחי חניה ושירות) והחלפת מימון בבנק הפועלים שנלקח לצורך רכישת המקרקעין עליהם מוקם פרויקט אטלנטיס.

הסכם הליווי מהווה מסגרת מימון כוללת לפרויקט וקובע, בין היתר: (א) מסגרות אשראי והלוואות לטווח קצר המתחדשות לפי הצורך, מועד פירעון קרן ההלוואות הינו עד ליום 26 ביוני 2026. ההלוואות הנ"ל נושאות ריבית בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת 2.5%, המשולמת מתוך התקציב באופן רבעוני; (ב) תקרת מסגרות אשראי מקסימלית לפרויקט בסך 107,500 אלפי ש"ח; (ג) מנגנון ניהול ובקרה באמצעות חשבונות ייעודיים בבנק, לרבות חשבון פרויקט וחשבון עסקי, חובת הפקדת מלוא תקבולי פרויקט אטלנטיס (לרבות תקבולי שכירות, דמי ניהול, החזרי מס ותקבולי ביטוח) לחשבון פרויקט אטלנטיס, ותנאים לשחרור כספים מחשבון פרויקט אטלנטיס לצורך הוצאות פרויקט אטלנטיס, בכפוף לאישור מפקח פרויקט אטלנטיס ולאישור הבנק; (ד) עמלות עיקריות בקשר עם הליווי, ובכלל זה עמלת ניהול פרויקט, עמלת הקצאת אשראי ועמלת הכנת מסמכים משפטיים; ו-(ה) בטוחות בקשר עם פרויקט אטלנטיס, לרבות שעבוד זכויות החברה במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתה, שעבוד הזכויות בפרויקט אטלנטיס

ושעבוד חשבונות פרויקט אטלנטיס, שעבוד והמחאת זכויות בקשר עם תקבולי שכירות וחוזי שכירות וערבויות. עוד נקבע בהסכם מזרחי, כי החברה לא תהיה רשאית להעניק לבעלי המניות כספים ו/או אשראי בכל דרך שהיא, ללא הסכמת מזרחי מראש.

יובהר כי העמדות האשראי של בנק מזרחי נעשות, מעת לעת, באמצעות הסכמי הלוואה ספציפיים הנחתמים בין החברה לבין בנק מזרחי, המפרטים, בין היתר, את סכום ההלוואה, תקופתה ומועד פירעונה.

בהתאם להסכמות בין החברה לבין בנק מזרחי, עם הגעת מועד פירעון של הלוואה מסוימת, נפרעה ההלוואה ובמקומה הועמדה, לפי הצורך, הלוואה חלופית קצרת מועד, והכל במסגרת ובקשר עם הסכם הליווי. ביום 9 במרץ 2026, הועמדה ההלוואה האחרונה בקשר עם הסכם שמועד פירעונה חל ביום 26 ביוני 2026. נכון לתאריך התשקיף, יתרת ההלוואת מזרחי הינה בסך של כ-98.5 מיליון ש"ח.

6.19.3. <u>הלוואה מבנק הפועלים ("**הלוואת הפועלים**")</u>

ביום 16 במרץ 2026 העמיד בנק הפועלים בע"מ ("**בנק הפועלים**") לחברה הלוואה בסך של 38 מיליון ש"ח לתקופה של חצי שנה (קרי- עד ליום 16 בספטמבר 2026). קרן ההלוואה תשולם במועד פרעון ההלוואה והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת 1.16% והיא משולמת באופן רבעוני. כבטוחה להתחייבות החברה בקשר עם הסכם הלוואת הפועלים, הפקידה ברקליס אחזקות פיקדון בסכום של 38 מיליון ש"ח אשר שועבד בשעבוד קבוע לטובת בנק הפועלים.

6.19.4. <u>ערבויות</u>

מר גרין העמיד ערבות להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם הלוואות מזרחי. לפרטים נוספים אודות ערבויות שהועמדו על ידי מר גרין לטובת החברה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

6.19.5. <u>דירוג</u>

נכון לתאריך התשקיף לחברה אין דירוג.

6.20. <u>מיסוי</u>

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה, ראו באור 9 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

6.21. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

החברה מעצם החזקתה בנכס נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור, אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס. יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של החברה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים. בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון לתאריך התשקיף לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה

הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד החברה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

6.22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.8 לפרק 6 בתשקיף.

6.23. הסכמים מהותיים

6.23.1. הסכם אופציה וניהול בין החברה לסאב טרמינל החזקות בע"מ

ביום 3 ביולי 2025 נחתם הסכם בין החברה לבין סאב טרמינל החזקות בע"מ[31] (בסעיף זה בלבד: "**ההסכם**"), בקשר עם פרויקט אטלנטיס. ההסכם קובע עקרונות לחתימה על: (א) אופציית Put, מכוחה תהא החברה רשאית לחייב חברה מקבוצת נקש, כהגדרתה בהסכם, בעלת איתנות פיננסית לשביעות רצון הבנק המלווה, לרכוש מהחברה חלק מהותי מבית המלון בלבד שייבנה במסגרת פרויקט אטלנטיס של מגרש 581 (בהתאם להסכם שיתוף) ("**האופציה**"); (ב) הסכם ניהול לניהול המלון על ידי חברה מקבוצת נקש לתקופה של 10 שנים לפחות.

מימוש האופציה יתאפשר רק לאחר התקיימות תנאים, ובכללם קבלת טופס אכלוס ורישיון עסק, והשלמת המלון כמלון בדרגת A בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות, לרבות הקמה של כ- 370 חדרים (סטייה מוסכמת של עד 5%) ותנאים נוספים לגבי אבזור ומצב המלון בעת הרכישה. נקבע כי מועד פקיעת האופציה יהיה המוקדם מבין 12 חודשים ממועד קבלת רישיון העסק למלון לבין 31 בדצמבר 2032 וכן מנגנון תמחור לפיו מחיר הרכישה יתבסס על מחיר למ"ר של 17,142 ש"ח כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת עד לשטח כולל של 28,336 מ"ר לחדרים רגילים ובנוסף עד 6 סוויטות נשיאותיות שיחושבו גם הם לפי מחיר למ"ר הנקוב לעיל, כולל שטחים ציבוריים הנדרשים להפעלת המלון לפי דרישות המינימום של משרד התיירות. כלל הסכומים הינם לפני מע"מ וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2024. בהסכם הניהול (שייחתם על בסיס עקרונות ההסכם) נקבע כי דמי הניהול יהיו 10% מהרווח התפעולי ו-2.5% ממחזור המכירות (כשהפרשה לקרן חידוש ציוד בשיעור 3% אינה נכללת בחישוב הרווח התפעולי). עוד נקבע כי בכוונת החברה להשתמש באופציה כבטוחה לבנק המלווה בדרך של שעבוד התחייבויות סאב טרמינל בקשר עם האופציה לטובת הבנק, וכי סאב טרמינל מתחייבת לחתום על מסמכים סבירים הנדרשים לצורך כך.

6.23.2. הסכם מייסדים

ביום 25 באפריל 2022 נחתם הסכם מייסדים (בסעיף זה בלבד: "**ההסכם**") בין ברקליס ניהול ותיירות בע"מ (חברה שלאחר השלמת השינוי המבני תוחזק במלואה, בעקיפין, על ידי החברה), חברות מקבוצת השטיח המעופף (השטיח המעופף תיירות פנים (2018) בע"מ והשטיח המעופף בע"מ, ביחד: "**השטיח המעופף**"), וחברה בהקמה בשליטת מר אופיר פישלר ת.ז. 23621006 ("**מר פישלר**") להקמת חברה פרטית או שותפות בשם Dead Sea Booking (או שם אחר) ("**שותפות ים המלח**"). שותפות ים המלח (שותפות לא רשומה) הוקמה לצורך השכרה, הפעלה ושיווק של מתחם כנסים בים המלח במבנה מתחם הדום

[31] יצוין, כי למר גרין עסקים משותפים נוספים עם חברת סאב טרמינל החזקות בע"מ ו/או חברות בשליטתה לרבות בתחום הפעילות של החברה בים המלח.

בשטח של כ-4,500 מ״ר (באמצעות הסכם שכירות שייחתם עם החברה), וכן לשיווק ותפעול שירותי תיירות בים המלח תחת מותג ייעודי. הזכויות בשותפות ים המלח במועד ההקמה נקבעו כך שהשטיח המעופף והחברה יחזיקו כל אחת ב-47.5%, ומר פישלר ב-5%. ביום 19 ביוני 2025 תוקן ההסכם, ומר פישלר ויתר והעביר את מלוא זכויותיו לשטיח המעופף ולחברה בחלקים שווים, כך שהחברה והשטיח המעופף מחזיקות כל אחת ב-50% משותפות ים המלח.

ההסכם מסדיר מנגנוני ניהול (לרבות מינוי דירקטורים ומורשי חתימה), קובע כי השטיח המעופף תהיה אחראית לשיווק הפעילות התיירותית של שותפות ים המלח (כולל בלעדיות לשיווק ומכירות בים המלח בכפוף לחריגים), וכן מנגנון לתשלום תמורה לשטיח המעופף (2% ממחזור המכירות) וחלוקת בונוסים.

ההסכם כולל הוראות בדבר העמדת הון עצמי, מימון והעמדת ערבויות, מנגנון דילול במקרה של אי העמדת הון עצמי, זכות סירוב ראשונה ומנגנון BMBY. עוד נקבע כי בתום תקופת השכירות (שהינה לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות) יעבור מבנה מתחם הדום לבעלותה של שותפות ים המלח. במידה ושותפות ים המלח לא תמשיך את הסכם השכירות היא תוכל להעתיק את מבנה מתחם הדום לכל מקום אחר. היה ולא תעשה כן, החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בעצמה במתחם הדום.

במקביל להתקשרות בהסכם זה, התקשרה החברה בהסכם להשכרת מתחם הדום עם שותפות ים המלח בתמורה לדמי שכירות בסך של כ- 200 אלפי ש״ח הצמודים למדד המחירים לצרכן.

6.23.3. <u>הסכם עבודות בניית פרויקט אטלנטיס</u>

ביום 1 במרץ 2021 נחתם הסכם שירותי בנייה (בסעיף זה בלבד: ״**הסכם מצלר**״) בין החברה לבין מצלר יזמות ובניה בע״מ (״**מצלר**״)[32], חברה שלמר גרין היו בה זכויות ניהול, לביצוע עבודות תכנון, רישוי ובנייה בפרויקט אטלנטיס. התמורה נקבעה בסך 350 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ, והיא צמודה למדד תשומות הבנייה. נקבע כי השלמת העבודות ומסירת המבנה לא יעלו על 36 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, וכן נקבעו הוראות בדבר איחורים והפחתת תמורה בגין איחור התלוי בקבלן. להבטחת תיקוני הבדק נקבעה ערבות בדק בשיעור 2.5% מסך העבודות לתקופה של 18 חודשים. עבודות הביצוע בפועל בוצעו על ידי מצלר באמצעות חברת מ.ת.א.ג חברה להנדסה ובניין בע״מ אשר לה סיווג מתאים להקמת הפרויקט (ג-5).

ביום 28 במרץ 2021 נחתמה תוספת להסכם מצלר, במסגרתה מצלר לקח על עצמו עבודות נוספות, לרבות תכנון אדריכלי, טיפול ברישוי, שיווק והשכרת שטחים מסחריים וטיפול משפטי בהסכמי שכירות, בתמורה פאושלית בסך 20,118,000 ש״ח (ללא הצמדה או ריבית). ביום 15 ביוני 2021 נחתמה תוספת נוספת עקב שינוי מהותי בתכנון פרויקט אטלנטיס, לפיה התווספה תמורה נוספת לתמורה בין הצדדים בסך 1,850,000 ש״ח (ללא הצמדה או ריבית).

ביום 17 במרץ 2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם מצלר בעקבות שינוי תכנון שביצעה החברה תוך ניצול הגדלת זכויות שאושרו לה ברשויות התכנון ובהתאם הוגדלו שטחי

[32] מצלר מוחזקת במלואה על ידי מר צבי בורקו, אשר מכהן כדירקטור בחברת ג׳נסל, אשר בשליטת (בעקיפין) מר גרין. כמו כן, הגב׳ רותם גרין, אשתו של מר גרין, מועסקת אצל מצלר. בנוסף, מצלר שוכרת משרדים מחברה פרטית של מר גרין.

הבניה של הפרויקט ועבודות נוספות, לפיה הוגדלה התמורה הפאושלית הכוללת לסך של כ- 421 מיליון ש"ח.

לנוכח העובדה שמתאג ומצלר הודיעו על הפסקת ההתקשרות ביניהם, ולאור דרישת החברה לצירוף קבלן ביצוע בעל סיווג מתאים לגודל הפרויקט התקשרו הצדדים בהסכם במסגרתו הוסכם למצלר להתקשר עם קבלן נוסף בעל סיווג מתאים (ג'5) לפיו הוא יהווה הקבלן הראשי בפרויקט בכל הקשור ליתרת הביצוע ממועד חתימת ההסכם ועד לסיום הפרויקט כפי שיוסכם בין החברה לבין הקבלן הראשי ובהתאם הקבלן הראשי יספק, בין היתר, את כלל עובדי הביצוע הזרים שיבצעו בפועל את הבניה באתר הפרויקט ויהיה אחראי למנות ממונה בטיחות מטעמו ("**הסכם ההחלפה**").

עוד נקבע כי מצלר יתקשר עם הקבלן הראשי בהסכם בו מצלר תשמש כקבלן משנה וזאת מבלי לגרוע מאחריות הקבלן הראשי, ובהתאם מצלר ינהל, יפקח ויבצע את העבודות באתר באמצעות עובדי הקבלן הראשי תחת אחריותו והנחיותיו של הקבלן הראשי כפי שיהיו מעת לעת.

עוד נקבע בהסכם, כי מצלר יהיה האחראי לכל העבודות שבוצעו על ידו בפרויקט לפי הסכם מצלר וזאת עד למועד ההתקשרות עם הקבלן הראשי. בנוסף, הסכימו הצדדים כי הצדדים יראו בכלל העבודות הן אלו שבוצעו על פי הסכם מצלר והן אלו שיבוצעו על פי הסכם הקבלן הראשי כפרויקט אחד מתמשך וכי החברה תקבל את העבודות אך ורק בסיומן המלא כאשר עד למועד הסכם הקבלן הראשי יפעלו הצדדים בהתאם להסכם מצלר ומרגע חתימת הסכם הקבלן הראשי יפעלו בהתאם להוראות הסכם הקבלן הראשי ונספחיו אולם אין בכך בכדי לגרוע מהמשכיות של ביצוע העבודות על ידי מצלר לרבות בכל הנוגע לאחריות הביצוע

בהתאם להוראות הסכם ההחלפה, ביום 11 בפברואר 2026 התקשרה החברה בהסכם עם שנגחאי סקיי בניה והנדסה בע"מ ("**הקבלן הראשי**") לביצוע עבודות השלמת יתרת הביצוע בפרויקט אטלנטיס ממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמת הפרויקט, הכוללות עבודות שלד וגמר ("**ההסכם הראשי**"). בהתאם להסכם הראשי, משך ביצוע העבודות נקבע ל- 40 חודשים ומועד גמר העבודה נקבע ליוני 2029.

התמורה בגין יתרת העבודות ממועד חתימת הסכם הקבלן הראשי ועד לגמר מלא של העבודות נקבעה על סך של כ- 310 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, כתמורה פאושלית ואופן התשלום מבוצע באמצעות חשבונות ביניים בהתאם לאחוזי ביצוע בפועל כשהם מאושרים על ידי המפקח, בתנאי תשלום של שוטף+15, וחשבון סופי בתנאי שוטף+30 בכפוף להשלמת העבודות, קבלת טופס 4, הגשת החשבון וחתימה על היעדר תביעות. בנוסף, נקבע מנגנון הצמדה למדד תשומות הבניה. על פי הסכם הקבלן הראשי, החברה תהיה רשאית לשלם ישירות לקבלני המשנה את חלקן בביצוע העבודות על חשבון התמורה לו זכאי הקבלן הראשי.

תקופת אחריות לעבודות תהיה 12 חודשים ממועד אישור קבלת העבודה מידי הקבלן על ידי המזמין כמו כן, ההסכם הראשי כולל הוראות סטנדרטיות ומקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה מנגנון פיצוי על איחור בהשלמת העבודות, עכבון תמורה, הוראות לסיום ההתקשרות, העמדת ערבויות ביצוע וטיב העבודות על ידי הקבלן וכיוב'

בד בבד עם התקשרות החברה בהסכם הראשי, התקשר מצלר עם הקבלן בהסכם לביצוע עבודות כקבלן משנה ("**הסכם קבלן משנה**"), על פי הסכם קבלן המשנה, מצלר יהיה אחראי בפועל לניהול השוטף של אתר הבניה לרבות רכש, תיאום, פיקוח ובקרה על ביצוע העבודות, בעוד שהקבלן ישאר אחראי ראשי על אתר הבניה לרבות כלפי הרשויות, ימנה ממונה בטיחות ויספק את כלל עובדי הביצוע הזרים בפועל. על פי הסכם קבלן המשנה נקבע כי התמורה מהקבלן הראשי למצלר תהיה זהה לכל סכום שהמזמין מחויב לשלם לקבלן הראשי בגין ביצוע העבודות בפרויקט בקיזוז כלל עלויות עובדי הביצוע וממונה הבטיחות של הקבלן הראשי. עוד נקבע כי מצלר יהיה רשאי לקבל תשלום ישירות מהחברה וזאת על חשבון התמורה המגיעה לקבלן הראשי. תוקפו של הסכם קבלן המשנה הינו בהתאם לתוקפו של ההסכם הראשי, וסיומו של ההסכם הראשי יביא לסיום אוטומטי של הסכם קבלן המשנה.

6.23.4. <u>הלוואת מזרחי</u>

לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף.

6.23.5. <u>הסכמים למתן שירותים</u>

לפרטים אודות השירותים המוענקים לחברה על ידי ב.י חאן, ראו סעיף 8.1.2 לפרק 8 בתשקיף.

6.23.6. <u>הסכם הלוואה - קרדיט 360 משכנתאות בע"מ</u>

ביום 17 בפברואר 2025 נחתם הסכם הלוואה ומשכון בין קרדיט 360 משכנתאות בע"מ ("**המלווה**") לבין החברה ומר גרין (ביחד: "**הלווים**"), לפיו המלווה תעמיד ללווים הלוואה בסכום כולל של עד 4.99 מיליון ש"ח למטרה המיועדת בבקשת ההלוואה ("**ההלוואה**"). ההלוואה ניתנת במסלול "ריבית משתנה על בסיס הפריים" עם תשלום חודשי שפיצר, לתקופה של 360 חודשים, בריבית שנתית של 9.00% (פריים + 3.00% מרווח קבוע) וריבית אפקטיבית של 9.38% (נכון ליום עריכת ההסכם). ההלוואה אינה צמודה למדד כלשהו.

להבטחת פירעון ההלוואה, הלווים משעבדים לטובת המלווה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את כל זכויותיהם בנכס מקרקעין בגני תקווה ("**הנכס**"), וכן זכויות נלוות הקשורות לנכס, לרבות זכויות לפיצוי, שיפוי, פטורים ממיסים ותקבולים שונים (כגון דמי שכירות ותגמולי ביטוח). ההסכם כולל הוראות מפורטות בדבר ביטוח נכס וביטוח חיים, עילות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי, תנאי פירעון מוקדם, והיתר למלווה להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לצדדים שלישיים.

6.23.7. <u>עסקת ההשקעה בג'נסל</u>

לפרטים אודות עסקת ההשקעה בג'נסל, ראו סעיף 6.2.4.2 לפרק 6 בתשקיף.

6.24. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים בדבר הפרשות בגין הליכים משפטיים והתחייבויות תלויות, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

6.25. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

יעדיה העסקיים המרכזיים של החברה מתמקדים בהשלמת הקמתו ופיתוחו של פרויקט "אטלנטיס סיטי" בים המלח, מיצובו כמתחם תיירות מרובה שימושים מוביל והשבחתו, וכן בבחינת הרחבת פעילותה בתחום התיירות והמסחר (נדל"ן להשקעה) באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה, רכישה, החזקה והפעלה (בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים) של נכסים ופרויקטים

נוספים, לרבות בתחום המלונאות, ככל שיאותרו הזדמנויות מתאימות ובהתאם לתנאי השוק, למקורות המימון, ולהיתרים ולאישורים הנדרשים על פי דין. לשם כך, החברה פועלת ליישום אסטרטגיה עסקית הכוללת, בין היתר: (א) השלמת עבודות ההקמה והגמר בפרויקט אטלנטיס, לרבות שלב ב' ורכיביו השונים (מלונאות, מסחר, כנסים ואטרקציות), תוך עמידה בסטנדרטים גבוהים של ביצוע ובקרת תקציב ולוחות זמנים; (ב) קידום הליכי רישוי וקבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים להפעלה מלאה של פרויקט אטלנטיס; (ג) פיתוח תמהיל שימושים ושוכרים אופטימלי, לרבות קידום התקשרויות עם שוכרים ומפעילים אסטרטגיים ומובילים בתחומי המסחר, ההסעדה, המלונאות, הכנסים והאטרקציות; (ד) מיצוב פרויקט אטלנטיס כיעד אטרקטיבי למבקרים ותיירים, תוך יצירת חוויית ביקור ייחודית ומתן שירותים ברמה גבוהה; (ה) ניהול יעיל של פרויקט אטלנטיס, לרבות השכרה, תחזוקה ושיווק, במטרה למקסם את הכנסותיו ורווחיותו; (ו) בחינת אפשרויות להרחבת הפעילות ופיתוחים עתידיים, לרבות ייזום, פיתוח או רכישה של נכסים/פרויקטים נוספים בתחום התיירות והמסחר, ככל שיתאפשרו ויתאימו לאסטרטגיית החברה; (ז) בחינת אפשרויות ל לייזום ופיתוח של נכסי אנרגיה מניבים; (ח) תפעל להפעלה שוטפת של מתחם הדום ולמיצוי הפוטנציאל הכלכלי שלו, באמצעות קיום מגוון פעילויות ואירועים, החל ממופעי בידור ועד כנסים מקצועיים ואירוח עסקי וקיום פעילות תיירותית בים המלח; (ט) קידום הליכי תכנון רישוי והקמה של מלון רפואי בתחום הלונגביטי.

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן אותן בהתאם להתפתחויות בתחום פעילותה ולמגמות כלכליות ורגולטוריות רלוונטיות.

6.26. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

להערכת החברה, בשנה הקרובה צפויה החברה להמשיך ולהתמקד בהשלמת עבודות ההקמה והגמר של הפרויקט, וקידום הוצאת יתרת האישורים נדרשים להפעלתו. החברה צופה כי תמשיך לפעול לקידום התקשרויות עם שוכרים ומפעילים פוטנציאליים, במטרה לאכלס את שטחי פרויקט אטלנטיס עם השלמתם. כמו כן, החברה תמשיך בניהול השוטף של פרויקט אטלנטיס, לרבות תפעול ותחזוקה של החלקים הפעילים בו. החברה, באמצעות חברת ברקליס ניהול ותיירות, תפעל לקידום וייזום של פעילות תיירותית הכוללת מכירת שירותים תיירותיים, לרבות במתחם הדום בשותפות ים המלח.

החברה, באמצעות ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ, חברה בת של ברקליס ניהול ותיירות, תמשיך בקידום שלבי התכנון והרישוי הנדרשים להקמת המלון הרפואי.

כוונותיה והערכותיה של הקבוצה המפורטות בסעיפים 6.25 ו-6.26 לפרק 6 בתשקיף הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן.

6.27. <u>גורמי סיכון</u>

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של הקבוצה:

6.27.1. <u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>

(1) <u>הרעה במצב המשק בישראל</u> – פעילות החברה ממוקדמת בישראל בכלל בים המלח בפרט ולפיכך חשופה להשפעות שונות, וביניהם הרעה במצב הכלכלי עשויה להיות בעלת השלכות על יכולות החברה.

(2) <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות מלחמת "חרבות ברזל"</u> – למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל ועל ענף התיירות. החמרה במצב הביטחוני והמדיני עלולה לגרום להאטה במשק ובענף הנדל"ן המניב בפרט ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. ההשפעה הישירה כאמור תגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים וכן להאטה בקניות אצל השוכרים בפרויקט אטלנטיס. כמו כן, למצב הבטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על כמות התיירים שנכנסים לישראל. אולם מנגד, תיירות הפנים עשויה לגדול שכן תושבי ישראל מבלים את חופשתם יותר בישראל.

(3) <u>מערכות מידע וסייבר</u> – בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים, ומגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה העלולות להסב נזקים מסוגים שונים. בכך, החברה חשופה לאירועי סייבר, לגישה בלתי הולמת למסדי הנתונים ולמערכות מידע ולאובדן מידע של הקבוצה. החברה פועלת לצמצם את החשיפה לאירועי סייבר ולפרצות אבטחה באמצעים נדרשים המקובלים בשוק.

(4) <u>ריבית</u> – שינוי בשיעור הריבית עשוי להוביל להתייקרות של מוצרי אשראי במשק ובהתאם להוביל להתייקרות בעלויות מימון של החברה. החברה פועלת לצמצם את החשיפה לשיעורי הריבית בכך שהצמידה את חוזי השכירות שלה למדד.

6.27.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

(1) <u>עודפי היצע של מבנים בתחום הפעילות של החברה</u> - פתיחה של קניון או מרכז מסחרי בסמוך לפרויקט עלול לגרום לירידה בשיעורי התפוסה בנכס, לשחיקה בדמי השכירות, לפגוע בשווי הנכס ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה, יחד עם זאת, למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך התשקיף אין באזור הסמוך לפרויקט אטלנטיס תכניות או ייעודי קרקע מאושרים להקמה של מרכז מסחרי או קניון נוסף בהיקף משמעותי.

(2) <u>סיכונים הכרוכים בפיתוח והחזקת נכסים</u> – פיתוח והקמת נכסי מקרקעין כרוכים בסיכונים משמעותיים הכוללים, בין היתר, חריגה תקציבית בהוצאות הפיתוח אשר עלולה להטיל הוצאות נוספות או עיכוב בפעולת הבנייה תוך יצירת הוצאה מוגדלת לשירות חוב ולבנייה ועיכובים בשיווק הנכסים; צורך בהשגת אישורים רגולטוריים שונים (דוגמת אישורי ייעוד הנכסים), אשר עלולים לגרום לעיכוב בפרויקט אטלנטיסים ולהוצאות נוספות; אי-עמידה ביעדים הנוגעים לשיווק נכסים או שיווק במחירים הנמוכים מהתכנון התקציבי; ליקויים בבנייה העלולים למנוע קבלת אישורים רגולטוריים שונים; ליקויי בנייה חמורים שיגרמו לפגיעה בנפש ו/או רכוש; וכן מימון להפעלת הנכס; תביעות משפטיות מצדם של שוכרים במידה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויות כלפיהם; סיכונים הכרוכים בניהול נכסים חדשים ופרק הזמן הנדרש לצורך הפעלתם היעילה.

(3) שינוים במדיניות הממשלה - ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה או הטלת מגבלות אשר תצמצמנה את זמינות האשראי, לרבות על ידי בנק ישראל, עשויה לגרום לירידה בביקוש לשטחי מסחר באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

(4) יכולת כלכלית של השוכרים – פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עיקריים עלולה להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מפרויקט אטלנטיס, ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

(5) מסחר מקוון באינטרנט - התחזקות המסחר המקוון כאמור עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים וכפועל יוצא מכך לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

(6) תלות בפלטפורמות הזמנות מקוונות ותיווך דיגיטלי (OTA) - פלטפורמות הזמנות מקוונות וסוכנויות נסיעות מקוונות (OTA) מהוות גורם משמעותי בשיווק ובהזמנות של שירותי לינה. התחזקות גורמים אלה עשויה לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהעלאת עמלות שייגבו בגין הזמנות, בהקשחת תנאי התקשרות ובשינויים באופן הצגת המלון ודירוגו (לרבות באמצעות ביקורות משתמשים), באופן שעשוי להשפיע על היקף ההזמנות, שיעורי התפוסה וההכנסה נטו לכל הזמנה.

(7) ביטול/צמצום מע"מ בשיעור אפס לתיירים - בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים עשויות להתחייב במע"מ בשיעור אפס, בהתקיים תנאי הדין. שינוי חקיקה ו/או שינוי בפרשנות הדין, לרבות ביטול או צמצום ההטבה, עלולים להשפיע על מחירי הלינה לתיירים, על הביקושים למלונאות בישראל (ובכלל זה באזור ים המלח) ועל הכנסות פרויקט אטלנטיס.

(8) סיכונים סביבתיים וגיאולוגיים באזור ים המלח - אזור ים המלח מאופיין בתהליכים סביבתיים וגיאולוגיים, לרבות תופעות של שקיעות קרקע/בולענים ושינויים בתנאי הקרקע והתשתיות. התממשות אירועים כאמור עלולה להשפיע על היכולת לבצע עבודות פיתוח והקמה, על שלמות תשתיות ו/או מבנים, על נגישות פרויקט אטלנטיס ועל אטרקטיביות אזור התיירות, וכן לגרום להוצאות נוספות לצורך התמודדות, תיקון או התאמות. כמו כן, היקף הכיסוי הביטוחי ו/או היקף אחריות צדדים שלישיים ביחס לנזקים הנובעים מאירועים כאמור (ככל שיתרחשו) עשויים להיות מוגבלים ו/או כפופים לתנאי פוליסות, חריגים וסייגים.

(9) שינויים בהוצאות הקמה ותפעול - פעילות החברה חשופה לשינויים בעלויות הקמה ותפעול, לרבות עלויות תשומות בנייה, חומרי גלם, ציוד וריהוט, עלויות תשתיות (חשמל, מים וכיו"ב), עלויות תחזוקה וניהול, וכן עלויות כוח אדם (לרבות בקשר עם הפעלה עתידית של רכיבי מלונאות, מסחר, כנסים ואטרקציות), לרבות עקב שינויים בדיני עבודה, רגולציה, זמינות עובדים ותנאי שוק. שינויים כאמור עלולים להשפיע על הוצאות החברה ובהתאם על תוצאותיה.

6.27.3. <u>גורמי סיכון יחודי</u>

(10) <u>סיכון לביטול התקשרויות עם שוכרים בשל חלוף זמן ושינויים בנסיבות</u> - חלק מהסכמי השכירות/ההתקשרויות עם שוכרים בפרויקט אטלנטיס נחתמו בתקופה מוקדמת ביחס למועד תחילת ההפעלה המלאה של הפרויקט, ובמהלך תקופה זו חלו שינויים בנסיבות, לרבות מצב מלחמה ואי-ודאות כלכלית. כתוצאה מכך, ייתכן כי שוכרים (כולם או חלקם) יבקשו לבטל את ההתקשרות, לשנותה או לנהל משא ומתן מחדש על תנאיה (לרבות דמי שכירות, תקופות שכירות, מועדי מסירה, בטוחות וכיו"ב), בין אם מכוח טענות משפטיות ובין אם מטעמים מסחריים. התממשות סיכון זה עלולה לגרום לעיכוב באכלוס שטחים בפרויקט, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, להגדלת הוצאות שיווק והתקשרות חלופית עם שוכרים.

(11) <u>הליכים תכנוניים ורישוי</u> - הפרויקט כפוף לקבלת אישורים רגולטוריים שונים, לרבות אישורי אכלוס, היתר שינויים, היתרי בנייה ורישוי, אשר עשויים להתעכב או שלא להתקבל כלל. עיכובים או שינויים בדרישות התכנוניות והרגולטוריות עלולים לגרום לדחייה בלוחות הזמנים, לעלויות נוספות ואף לפגיעה בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים.

(12) <u>תלות בשיתופי פעולה</u> - פעילות החברה מבוססת, בין היתר, על שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, לרבות שותפים עסקיים, קבלנים, מפעילים וספקים. כשל בהתקשרויות כאמור, סיומן המוקדם או אי עמידה בהתחייבויות מצד מי מהצדדים עלולים להשפיע לרעה על יכולת החברה לקדם את פעילותה, לעמוד בלוחות זמנים ולממש את הפוטנציאל הכלכלי של פרויקטים.

(13) <u>תלות בפעילות תיירותית ומסחרית באזור ים המלח</u> - פעילות החברה (כולה או חלקה) וכן תחזיותיה והנחות התזרים עשויות להיות תלויות, בין היתר, בהפעלה של פרויקט אטלנטיס ותתי-רכיבים ממנו המצויים באזור ים המלח (לרבות עין בוקק/נווה זוהר), המאופיין כיעד תיירות ונופש, וביכולת החברה לממש הכנסות מפעילות מלונאות, אירועים וכנסים, מסחר ואטרקציות באזור זה. פעילות באזורים תיירותיים, ובפרט ביעד מרוחק יחסית ממרכזי אוכלוסייה, עשויה להיות מושפעת מהותית מגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות מצב ביטחוני ומדיני, מגבלות על תנועת תיירים ו/או על התקהלויות, תנודתיות בהיקפי התיירות הנכנסת והפנים-ארצית ועונתיות בביקושים, שינויים בהעדפות צרכנים, זמינות תשתיות תחבורה ונגישות לאזור, וכן תחרות מצד מתקני תיירות ונופש אחרים באזור ים המלח ובישראל.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת הקבוצה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה		
	גדולה	בינונית	מועטה
סיכוני מאקרו			
הרעה במצב המשק בישראל	x		
המצב הביטחוני והמדיני בישראל	x		
מערכות מידע וסייבר		x	
ריבית		x	
סיכון ענפיים			
עודפי היצע של מבנים בתחום הפעילות של החברה			x
סיכונים הכרוכים בפיתוח והחזקת נכסים			x
שינוים במדיניות הממשלה			x
יכולת כלכלית של השוכרים	x		
מסחר מקוון באינטרנט			x
תלות בפלטפורמות הזמנות מקוונות ותיווך דיגיטלי (OTA)			x
ביטול/צמצום מע"מ בשיעור אפס לתיירים		x	
סיכונים סביבתיים וגיאולוגיים באזור ים המלח		x	
שינויים בהוצאות הקמה ותפעול	x		
סיכונים ייחודים			
סיכון לביטול התקשרויות עם שוכרים בשל חלוף זמן ושינויים בנסיבות		x	
הליכים תכנוניים ורישוי			x
תלות בשיתופי פעולה		x	
תלות בפעילות תיירותית ומסחרית באזור ים המלח		x	

חלק חמישי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

להלן יובא תיאור בהתאם להנחיות הנדל"ן להשקעה בדבר פרויקט אטלנטיס של החברה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן להשקעה ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

חלק א' - רמת המצרף

6.28. <u>תמצית תוצאות הפעילות</u>

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות לימים 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
סך כל ההכנסות מתחום הפעילות (מאוחד)	-	-	-
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	164,668	144,687	167,117
רווחי הפעילות (מאוחד)	126,362	110,960	128,600
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	-	-	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	-	-	-
סך הכל NOI (מאוחד)	-	-	-
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	-	-	-

6.29. <u>פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים</u>

	אזור מספר 1		
<u>פרמטרים מאקרו כלכליים:</u>	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
תוצר מקומי גולמי (PPP)	2.2	1.9	1.8
תוצר לנפש (PPP)	211,300	201,200	191,500
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	3.4%	3.1%	1%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	1.5%	1.8%	1.2%

	אזור מספר 1		
פרמטרים מאקרו כלכליים:	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
שיעור אינפלציה	2.8%	2.7%	3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	A+	A+	AA-
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר (או יורו או שקל חדש) ליום האחרון של השנה	1USD-3.647 1EURO -3.982	1USD-3.6417 1EURO -4.02	1USD-3.606 1EURO -4.011

6.30. <u>הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים</u>

תקופת הכרה בהכנסה		**בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים**				**בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים**			
		הכנסות מרכיבים קבועים באלפי ש"ח	**הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)**	**הכנסות מרכיבים קבועים באלפי ש"ח**	**הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)**
שנת 2026	רבעון 1	720	0	0	0	720	0	0	0
	רבעון 2	359	0	0	0	359	0	0	0
	רבעון 3	359	0	0	0	359	0	0	0
	רבעון 4	359	0	0	0	359	0	0	0
שנת 2027		10,902	0	0	0	10,902	0	0	0
שנת 2028		10,902	0	0	0	10,902	0	0	0
שנת 2029		10,902	0	2	184	10,902	0	0	0

שנת 2030 ואילך	19,435	0	20	8,219	79,296	0	22	8,403
סה"כ	53,940	0	22	8,403	113,801	0	22	8,403

חלק ד' – גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

6.31. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

		ליום	
		31.12.2025	31.12.2024
		מאוחד (באלפי ש"ח)	
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים כפי שמוצג בסעיף 6.13.4 לפרק 6 זה (מאוחד)	-	-
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה	1,090,400	892,800
	סה"כ קרקעות להשקעה	-	-
	סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-
	סה"כ מאוחד	1,090,400	892,800
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-

	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	-	-
	התאמות אחרות	-	-
	סה"כ התאמות	-	-
	סה"כ, אחרי התאמות	-	-
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	-	-
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	1,090,400	892,800
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	-	-
	סה"כ	1,090,400	892,800

חלק ה' – מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

(א) הצגת הנכס - פרויקט אטלנטיס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בעקיפין 100%	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	אטלנטיס סיטי
מיקום הנכס	מתחם התיירות עין בוקק בים המלח
שטח הקרקע	שטח מגרש כולל של כ-26,579 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות מפוצלים לפי שימושים	מלונאות כולל מרפסות ופרוזדורים – 41,044 מ"ר ; מסחר ותיירות כולל גלריה - 24,837 מ"ר ; חניון- 20,700 מ"ר ; שירות- 7,628 מ"ר ; לובאים – 3,03 מ"ר ; שטח מרוצף ובריכה – 3,328 מ"ר.
מבנה החזקות בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	ל.ר
תאריך הרכישה (מועד הזכיה במכרז)	15/12/2019. יצוין, כי עלות הרכישה המקורית עמדה על סך של כ- 14.77 מיליון ש"ח. בעת הרכישה הזכויות לשלב ב' לרבות למלון לא היו קיימות.
תאריך התחלת עבודות ההקמה	תחילת הקמת שלב א' רבעון 2 2023
זכויות משפטיות בנכס	זכויות פיתוח מהוונות
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	7,768 מ"ר
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות פיתוח מהוונות במרשם של רמ"י
זכויות בניה בלתי מנוצלות	7,768 מ"ר
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים	חשבון ליווי בנקאי

נתונים לפי 100% (חלק החברה בעקיפין 100%	פירוט ליום 31.12.2025
להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם למועד הדוח]	
נושאים מיוחדים [חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה]	ברבעון 1 2026 התקבל היתר למלוא הפרויקט שהכשיר גם חריגת בניה נטענת בגלריה שהיתה נכון ל-31.12.2025
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	נכס מוחזק 100% על ידי החברה
זהות קבלן מבצע	שנחאי סקיי בניה והנדסה בע"מ. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.23 לפרק 6 בתשקיף
שיטת התחשבנות (פאושלי / כתב כמויות / אחר)	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	-

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	106,173	64,359	33,077
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)	32,932	41,813	31,283
סך הכל עלות מצטברת לסוף השנה (באלפי ש"ח)	139,104	106,173	64,359
שווי הוגן לסוף השנה (אלפי ש"ח)	1,090,400	892,800	706,300
ערך בספרים לסוף השנה (אלפי ש"ח)	1,090,400	892,800	706,300
רווחי או הפסדי שערוך (אלפי ש"ח)	164,668	144,687	167,117
במקרה שבו הנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידה) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
מועד השלמה צפוי	שלב א'- 2027 שלב ב' - 2029	שלב א'- 2027 שלב ב'- 2029	שלב א'- 2027 שלב ב' - 2029
עלות השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)*	497,704	496,973	496,259
עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח)	358,600	390,800	431,900
שיעור השלמה תקציבי (%)**	26%	19%	10%
NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)	-	-	-

* לכלל הפרויקט בניכוי מענק משרד התיירות

**חושב ללא רכיב הקרקע

(ג) <u>פילוח פעילות שיווק - לשלב א' בלבד</u>

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)	77%	-	-	-	-	3%	74%
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)	77%	-	-	-	-	77%	74%
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח)*	2,514	628	628	628	628	2,514	2,520
סך הכל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים	12,143,740	-	-	-	-	12,143,740	11,677,848

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)	77%	-	-	-	-	77%	74%

* במונחים שנתיים, לשטחי המסחר.

(ד) <u>מימון</u>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	90,147
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	4,945
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	67,227
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)			95,092
הלוואות לזמן קצר			
מוסד מלווה			בנק מזרחי טפחות בע"מ;

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
תאריך נטילת הלוואות מקורי	30/11/2025 ו- 1/12/2025
גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח)	86,964 ו- 2,500
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)	8.25%
מועדי פירעון קרן וריבית	הלוואת בלון. פרעון קרן וריבית ביום 26/06/2026
תניות פיננסיות מרכזיות	איסור בדבר העברת כספים, מכל סוג שהוא, לבעל השליטה
תניות מרכזיות אחרות [דוגמה: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	-
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	כן
האם מסוג non- recourse [כן/לא] לעניין זה – non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה	לא
הלוואה לזמן ארוך	
מוסד מלווה	קרדיט 360 בע"מ
תאריך נטילת הלוואה מקורי	20/02/2025
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)	4,990
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)	8.75%
מועדי פירעון קרן וריבית	360 תשלומי קרן וריבית שווים (שפיצר), עד פברואר 2055

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות [דוגמה: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	אין
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	ל.ר.
האם מסוג non- recourse [כן/לא] לעניין זה – non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה	לא

(ה) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ במרשמי רמ"י.	90,110
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		העמדת ערבויות על ידי בעל השליטה	

(ו) <u>הערכת שווי</u>

נתונים לפי 100%.	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,090,400	892,800	706,300

נתונים לפי 100%.	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
זהות מעריך השווי	ארז כהן (שמאי מקרקעין) מחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)	גישת החילוץ (Residual Approach)		
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</u>			
מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי	במהלך 2029	במהלך 2029	במהלך 2029
סך כל ההשקעה ההונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (באלפי ש"ח)	358,600	390,800	431,900
שיעור מרווח יזמי (%)	10%	12.5%	15%
העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (אלפי ש"ח)	1,593,900	1,555,600	1,526,800
מקדם דחייה לאישור תוכנית	-	-	דחייה של רבעון לפי שיעור היוון 6%
מקדם אי וודאות לאישור תוכנית	-	90%	80%
<u>מלון</u>			
מספר החדרים שנלקחו בחישוב	400	400	400
מחיר ממוצע ללילה לחדר בש"ח (ללא מע"מ)	1,800	1,800	1,800
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	8%

נתונים לפי 100%.	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
שווי מרכיב המלון כבנוי (באלפי ש״ח)	931,000	931,000	931,000
מסחר			
שטח ברוטו מושכר (במ״ר)	4,743	4,743	4,743
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.25%	7.25%	7.25%
דמי שימוש שנתיים לחוזים חתומים (באלפי ש״ח)	9,294	9,108	8,743
שטח ברוטו פנוי (במ״ר)	20,587	20,587	20,587
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	8%
דמי שימוש שנתיים לשטחים הפנויים (באלפי ש״ח)	28,520	28,520	26,618
שווי מרכיב המסחר כבנוי (באלפי ש״ח)	484,700	482,100	453,300
מקומות חניה			
מספר מקומות חניה ששימשו לחישוב השווי	420	460	460
שווי מרכיב החניות כבנויות (באלפי ש״ח)	37,800	41,400	41,400
עמדת טעינה			
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8%	8%	8%

נתונים לפי 100%.		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
שווי עמדת הטעינה כבנוי (באלפי ש"ח)		39,300[1]	-	-
גג סולארי				
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		7%	7%	7%
שווי מרכיב גג הסולארי כבנוי (באלפי ש"ח)		39,700	39,700	39,700
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)				
שיעור היוון	עליה של 5%	1,014,800	826,380	650,500
	ירידה של 5%	1,176,400	968,310	767,700

[1] בהמשך למתואר בבאור 14 לדוחותיה הכספיים של החברה, החברה התקשרה בעסקת השקעה מול חברת ג'ינסל, כמפורט בסעיף 6.2.4.2 לפרק 6 בתשקיף, חברה ציבורית שעד ליום 26 באפריל 2026 היתה בשליטת החברה (כ-51% מהון המונפק והנפרע של החברה), במסגרתה העניקה ג'ינסל לחברה אופציית PUT למכור לג'ינסל זכות שימוש והפעלה של שני נכסי אנרגיה מניבים הכוללים חווה סולרית ותחנת טעינה. השלמת העסקה נעשתה במהלך ינואר 2026 מומשה אופציית PUT לגבי תחנת הטעינה ונמכרה זכות השימוש והפעלה לתקופה של 25 שנה המהוונים הן של המקרקעין והן של הציוד המשמש לפעילות תחנת הטעינה של החברה לג'ינסל תמורת סך של כ- 75.6 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, בוצעו התשלומים בדרך של קיזוז, כאשר ההפרש בסך של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בין זכות השימוש וההפעלה לבין סכום ההשקעה) ישולם בתשלומים עתידיים בהתאם ללוח סילוקין שהוסכם בין החברה לג'ינסל.

נספח א' לפרק 6

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנות הדוחות.

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם כן יצוין אחרת. הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים במטבע ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

דוח הדירקטוריון, הנכלל כ**נספח א'** לפרק 6 לתשקיף, כולל סקירה מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר פרקי התשקיף.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי (מוטי) גרין ("**מר גרין**"), המחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("**ברקליס אחזקות**"). ברקליס אחזקות הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על-ידי מר גרין.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף ("**ניירות הערך המוצעים**") הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ולאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים הן תרשמנה למסחר בבורסה ותהפוך החברה לחברת אגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות ובהתאם תהיה החברה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מניות החברה לא תרשמנה למסחר בבורסה במסגרת ההצעה הראשונה לציבור של ניירות הערך המוצעים מכח התשקיף.

נכון לתאריך התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה לתיירות ומסחר ("**תחום הפעילות**").

במסגרת תחום הפעילות החברה, נכון לתאריך התשקיף, החברה מפתחת ובונה את פרויקט אטלנטיס שהינו פרויקט מרובה שימושים הנמצא בקו ראשון לחוף הים בעין בוקק המצוי בשלבי הקמה וביצוע. הפרויקט כולל שטחי מלון יוקרה בדרגה A על פי התקנים של משרד התיירות בהיקף של כ- 400 סוויטות יוקרה כולן עם בריכות פרטיות ונוף לים[1], שטחים לבתי קפה ומסעדות במפלס הטיילת החדשה, שטחי מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי היכול להכיל מעל 4,000 מבקרים וצפוי לשמש

[1] יצוין כי נכון לתאריך התשקיף היתר הבניה מכיל את מלוא הבינוי עבור 400 סוויטות אולם מספר היחידות מוגבל ל- 366 סוויטות, בכוונת החברה בסיום פרויקט אטלנטיס ועם עמידה בתנאי בנייה ירוקה לפעול לאשר את חלוקת הסוויטות מחדש כך שהיקף המלון יעמוד על 400 סוויטות.

כמחולל תנועה אזורי ובנוסף שטחי אטרקציות ("**פרויקט אטלנטיס**"). יצוין כי, נכון לתאריך התשקיף, חלקים מפרויקט אטלנטיס מצויים בשלבי מסירה והפעלה, בעוד שמרבית החלקים הנוספים בפרויקט אטלנטיס מצויים בהקמה, והשלמתם כפופה, בין היתר, להתקדמות עבודות ההקמה, מימונם ואישורים ותעודות המקובלות הנדרשות על פי דין במהלך הקמת פרויקט אטלנטיס.

כמו כן, עד ליום 26 באפריל 2026 החזיקה החברה בכ-51% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של ג'נסל בע"מ ("**ג'נסל**"), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה[2]. כחלק מעסקת ההשקעה בג'נסל, מימשה החברה אופציה למכירת זכות שימוש והפעלה לג'נסל של תחנת טעינה לרכבים חשמליים שהינה חלק מפרויקט אטלנטיס, בהיקף של לפחות 2,000 קילו-ואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר-מהירות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.3.2 לפרק 6 לתשקיף.

בנוסף, בכפוף לאישור רשות המיסים את השינוי המבני לחברה יתווספו ההחזקות המפורטות להלן:

- החזקה ב- 50% (באמצעות ברקליס תיירות) בשותפות (לא רשומה) המפעילה פעילות תיירותית ביחד עם חברת השטיח המעופף (כהגדרתה להלן) במתחם הדום (שהינו כיום אולם אירועים גדול כחלק מפרויקט אטלנטיס). לשותפות הסכם שכירות עם החברה ביחס למתחם הדום (לפרטים נוספים אודות הסכם השטיח המעופף והסכם השכירות, ראו סעיף 6.23.2 לפרק 6 בתשקיף). מתחם הדום, שמופעל על ידי השותפות, הינו מבנה המכיל כיפת הקרנה ותאורה ומשמש כמתחם מופעים וכנסים היכול להכיל עד 4,500 אנשים.
- החזקה ב- 100% בחברת ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ בעלת זכויות חכירה המהוונות במקרקעין הידועים בשם החוף הבינלאומי בחלקה 5 (בחלק) בגוש 100146 מגרש 582 לפי תוכנית 656-0254458 במתחם המלונות בנווה זוהר בשטח של 3,721 מ"ר לרבות כל הבנוי עליו. בהתאם לתוכניות המאושרות השימושים הינם מלונאות, מרפא ומסחר בהיקף של כ- 100 חדרי מלון. בכוונת החברה, להקים על המקרקעין הנ"ל מלון רפואי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7.1 לפרק 6 בתשקיף.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.2 **<u>הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה</u>**

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
מזומנים ושווה מזומנים	377	273	-
חייבים ויתרות חובה	-	387	-

[2] עסקת ג'נסל אושררה במהלך חודש ינואר 2026.

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
צד קשור	13,622	-	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מחיוב ג'נסל בגין דיווח מע"מ על עסקת עמדות הטעינה. בשנת 2026 שולם סכום זה.
סך הכל נכסים שוטפים	**13,999**	**660**	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,090,400	892,800	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מתוספות שהושקעו בפרויקט אטלנטיס בסך של כ- 32.9 מיליון ש"ח וכן מעליית ערך בסך כ- 164.6 מיליון ש"ח כפי שעולה מהערכת שווי שבוצעה.
סך הכל נכסים לא שוטפים	**1,090,400**	**892,800**	-
סך הכל נכסים	**1,104,399**	**893,460**	-
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	90,147	67,227	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים לצורך מימון פרויקט אטלנטיס בסך של כ- 27.8 מיליון ש"ח, ומנגד מימון מחדש ופירעון הלוואה מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי בסך 5 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	113	20	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע משירותים שנצרכו לצורך הפרויקט.
זכאים ויתרות זכות	12,896	-	עיקר השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מדיווח מע"מ בגין עסקת ג'נסל בנוגע לעסקת עמדות הטעינה.
צדדים קשורים	1	51	-
סך הכל התחייבויות שוטפות	**103,157**	**67,298**	-
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	4,945	-	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מנטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי לצורך מימון הפרויקט.
צדדים קשורים	36,414	31,438	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מנטילת הלוואות מצדדים קשורים בסך 2.4 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה בגינן בסך 3.5 מיליון ש"ח ובניכוי תנועה בקרן הון עסקאות עם בעלי שליטה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. באשר להצגה בהתאם לתנאי שוק, ראו באור 10א לדוחות הכספיים לשנת 2025.
התחייבויות מיסים נדחים	220,774	182,787	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול משינוי ביתרת התחייבויות מיסים הנדחים בגין שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 38.1 מיליון ש"ח.

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	**262,133**	**214,225**	-
סך הכל התחייבויות	**365,290**	**281,523**	-
הון עצמי	**739,109**	**611,937**	השינויים בהון נובעים מתוספת בגין רווחים שוטפים במהלך השנה בתוספת תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה כמפורט בדוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים.
סך הכל התחייבויות והון	**1,104,399**	**893,460**	-

1.4 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש״ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
שינויים בשווי הוגן של נדל״ן להשקעה, נטו	164,668	144,687	167,117	השינוי בשנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מעליית ערך הנדל״ן להשקעה בהקמה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(562)	(18)	(102)	הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2025 כללו בעיקר הוצאות בגין משרדיות ואחזקה בסך של כ-0.28 מיליון ש״ח וכן הוצאות בגין שירותים מקצועיים בסך של כ- 0.28 מיליון ש״ח.
הוצאות שיווק ופרסום	-	(565)	(2)	השינוי בשנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מהפסקת שיווק שטחי המסחר בשנת 2025 לאור החלטה לשווק את יתרת שטחי המסחר שנותרו בשלב ביצוע מתקדם.
רווח תפעולי	**164,106**	**144,104**	**167,013**	-
הוצאות מימון	-	-	-	-
רווח לפני מיסים	**164,106**	**144,104**	**167,013**	-
מיסים על ההכנסה	(37,744)	(33,144)	(38,413)	השינוי בשנת 2025 נובע משינוי ביתרת התחייבויות מיסים הנדחים בגין שערוך נדל״ן להשקעה בהקמה בסך 38.1 מיליון ש״ח, בניכוי תנועה בהתחייבויות מסים נדחים בגין עסקאות עם בעלי שליטה בסך 0.38 מיליון ש״ח.
רווח נקי	**126,362**	**110,960**	**128,600**	-

1.5 **נזילות ומקורות מימון**

1.5.1 ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח)

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(562)	(583)	(104)	השינוי בתזרים המזומנים השוטף של החברה בשנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מהוצאות שוטפות בהעדר הכנסות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(22,833)	(28,597)	(29,449)	השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה נובע מהשקעות שביצעה החברה בפרויקט אטלנטיס.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	23,499	29,204	29,438	במהלך שנת 2025 נטלה החברה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 21.7 מיליון ש"ח, הלוואה מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי בסך 4.9 מיליון ש"ח והלוואות מצדדים קשורים בסך 2.4 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה הלוואה מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי אחר בסך 5 מיליון ש"ח וכן תשלום בקשר להתחייבויותיה בסך 0.6 מיליון ש"ח.

1.5.2 פרטים אודות מקורות המימון

נכון לתאריך התשקיף, פעילות החברה ממומנת באמצעות שילוב של מקורות, הכוללים הלוואת מזרחי (כהגדרתה בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף), הלוואות הפועלים (כהגדרתה בסעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף), הלוואות בעלים והלוואות מצדדים קשורים, וכן באמצעות אשראי חוץ בנקאי (כמפורט בסעיף 8.2 לפרק 8 בתשקיף). בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואת מזרחי, הלוואת פועלים, הלוואה שהועמדה על ידי ב.י חאן (צד קשור) ואת מלוא האשראי החוץ בנקאי באמצעות כספי הגיוס שיתקבלו במסגרת ההנפקה על פי תשקיף זה, הכל כמפורט בפרק 5 לתשקיף (שימוש בתמורת ההנפקה). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.19 לפרק 6 לתשקיף וסעיף 8.2.1.6 ו- 8.2.1.9 לפרק 8 לתשקיף.

1.5.3 נזילות

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 89,158 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת (אם כי בהיקף שאינו

מהותי). על כן, מתקיימים אצלה בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ומשכך רצ"ב בזאת גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי.

	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2026	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2027
יתרת פתיחה	**377**	**28,300**
מקורות סולו:		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:		
הכנסות מהשכרת ורווחי פעילות אולם אירועים וכנסים(1)	1,674	10,066
הכנסות מהפעלת שטחי מסחר(2)	-	10,572
תשלומים שוטפים בגין הפעילות(3)	(1,037)	(761)
פעילות השקעה:		
תקבולים מג'נסל(4)	-	6,000
השקעה בנכס(5)	(26,000)	-
פעילות מימון:		
תשלומי ריבית ועמלות(6)	(680)	(5,056)
משיכת כספים מחשבון הליווי	16,000	
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי(7)	38,000	
פרעון קרן הלוואה מתאגיד בנקאי(8)	-	(2,752)
פרעון קרן הלוואה מאחר(9)	(35)	(39)
יתרת סגירה	**28,300**	**46,330**

<u>הסברים והנחות</u>:

(1) <u>הכנסות מהשכרת ורווחי פעילות אולם אירועים וכנסים</u> - החברה מחזיקה 50% משותפות ים המלח המחזיקה בפעילות המשותפת עם השטיח המעופף בים המלח והשוכרת את מתחם הדום לאירועים וכנסים. במסגרת השותפות צפויה החברה (לאחר השלמת השינוי המבני המפורט בסעיף 6.2.4.1 לפרק 6 בתשקיף) לקבל 50% מפעילות השותפות בים המלח (כמפורט בסעיף 6.23.2 לפרק 6 בתשקיף). פעילות שותפות ים המלח הייתה צריכה להתחיל בפעילות שוטפת לאחר תקופת הרצה בחודש פברואר 2026 אולם לאור המלחמה פעילות זו

נדחתה, בדוח זה הונח שהכנסות החברה מרווחי פעילות זו יחלו בשנת 2027 וזאת למען הזהירות ולאור חוסר הוודאות במועד חזרת המשק לפעילות.

(2) הכנסות מהפעלת שטחי מסחר – החברה צופה כי ההכנסות תתקבלנה החל מקבלת טופס 4 ברבעון האחרון לשנת 2026 עבור שלב א׳ של פרויקט אטלנטיס. הכנסות המפורטות הינן הכנסות משטחי המסחר שהחברה התקשרה עימם בהסכמי שכירות בלבד. יצוין, כי הוצאות החברה מושתות על השוכרים באמצעות תשלומי דמי ניהול.

(3) תשלומים שוטפים בגין הפעילות – תשלומי הנהלה וכלליות, לרבות בגין הוצאות הנפקה שהוצאו נכון לתאריך התשקיף.

(4) תקבולים מג׳נסל – החזר ההלוואה שהועמדה לג׳נסל.

(5) השקעה בנכס – הסכום הנדרש, להערכת החברה, להשלמת שלב א׳ עד לקבלת טופס 4.

(6) תשלומי ריבית ועמלות - תשלומי ריביות ועמלות בגין הלוואות.

(7) קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי – הלוואת הפועלים שהתקבלה בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף. יצוין כי כנגד הלוואה זו העמידה חברת האם, ברקליס אחזקות, פקדון בסכום דומה. הפרעון צפוי בחודש ספטמבר 2026.

(8) פרעון קרן הלוואה מתאגיד בנקאי – ראו הערה 6 לעיל להסברים וההנחות.

(9) פרעון קרן הלוואה מאחר – הלוואת קרדיט 360. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.2.1.9 לפרק 8 בתשקיף.

דירקטוריון החברה בחן את התקיימותם של סימני האזהרה, ובכלל זה את תזרים המזומנים הצפוי של החברה המתואר לעיל, מקורות המימון העומדים לרשותה והתחייבויותיה הקיימות.

במסגרת בחינה זו, נתן הדירקטוריון דעתו, בין היתר, לכך שהחברה מקדמת את פרויקט אטלנטיס שהינו בהקמה המתבצע בשני שלבים. שלב א׳ צפוי להסתיים עד לתחילת שנת 2027 והוא יופעל בצורה עצמאית מיד עם קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס, במסגרת זו יופעלו שטחי המסחר וכן מתחם הדום. לפרויקט זה קיים חשבון ליווי סגור מול בנק מזרחי טפחות, במסגרתו עומדים לרשות החברה מקורות מימון מספקים להשלמת הבנייה של שלב זה. יצוין כי, קיים היתר בנייה לביצוע כלל פרויקט אטלנטיס על שני שלביו, אולם נכון לתאריך התשקיף טרם נחתם הסכם מימון לבניית שלב ב׳. החברה מעריכה כי ביכולתה להפעיל את השטחים המסחריים החל מקבלת אישורי אכלוס עבור שלב א׳ של פרויקט אטלנטיס בלבד וכי אין לחברה מחויבות להמשיך לביצוע שלב ב׳ של הפרויקט. נכון לתאריך התשקיף התקשרה החברה בהסכמים להשכרת שטחים מסחריים בשלב א׳, אשר צפויים לתמוך בתזרים המזומנים של החברה עם השלמתו.

עוד הונח במסגרת הטבלה לעיל כי, עם השלמת שלב א׳ וטרם קבלת ליווי לשלב ב׳, תוכל החברה להמיר את ההלוואות מבנק מזרחי ומבנק הפועלים להלוואה כנגד נכס מניב, הצפויה לשאת ריבית שנתית בשיעור 4% שתהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ולתקופה של כ-25 שנים.

בנוסף, לאור העובדה כי בכוונת החברה לפרוע את הלוואת בנק מזרחי מתמורת ההנפקה החברה לא פעלה בשלב זה להארכת מועד פירעון הלוואת מזרחי, אשר מועד פירעונה החוזי הינו יוני 2026. יחד עם זאת, להערכת החברה, ובייחוד לאור הגדלת המסגרת רק בחודש מרץ האחרון לא צפויה מניעה להאריך את מועד הפירעון עד למועד סיום שלב א׳.

בנוסף, להערכת הנהלת החברה, וכפי שהוצג לדירקטוריון, לא צפוי קושי בקבלת מימון לשלב ב', בכפוף לאמות מידה מקובלות על הבנק, וזאת בהתחשב בשלב ההתקדמות של פרויקט אטלנטיס, בהון העצמי הגלום בו.

לאור האמור, קבע הדירקטוריון כי, על אף קיומם של סימני האזהרה הנ"ל, אין בו כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה.

הערכות החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון הצפויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מכפי שצופה החברה הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 6.27 לפרק 6 בתשקיף.

2. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

2.1 <u>מדיניות מתן תרומות ואחריות חברתית</u>

לחברה אין מדיניות מתן תרומות וכל בקשה לתרומה נבחנת לגופה.

2.2 <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, ביום 6 באפריל 2026, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. בקביעתו זו, התבסס דירקטוריון החברה על היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפייניה ומספר חברי הדירקטוריון. לדעת דירקטוריון החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

נכון לתאריך התשקיף, מר נדב אלבז הינו דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, ראו פרק 7 לתשקיף.

2.3 <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

נכון לתאריך התשקיף, לא מכהנים בדירקטוריון החברה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים. יצוין, כי בתקנון החברה אין הוראה בדבר מספרם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים.

2.4 <u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה</u>

נכון לתאריך התשקיף, טרם מונה מבקר פנימי. עם הפיכת החברה לחברת איגרות חוב ובסמוך לאחר ביצוע ההנפקה ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי, בהתאם לפרק הרביעי לחלק הרביעי לחוק החברות.

2.5 **<u>פרטים בדבר רואה החשבון המבקר</u>**

2.5.1 <u>שם רואה החשבון המבקר</u>

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח (״**רואה החשבון המבקר**״).

2.5.2 <u>שכר עבודת רואה החשבון המבקר</u>

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בשנים 2024 ו- 2025 :

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת ביחס לדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף הינו כ-180 אלפי ש״ח.

2.5.3 <u>אופן קביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר</u>

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע בהתאם להמלצת הנהלת החברה, לאור הערכת עבודת הביקורת הנדרשת ובהתייחס להשוואת שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות אג״ח הדומות לחברה בכל הקשור להיקף הפעילות שלהן ולאחר משא ומתן. הגורם המאשר את שכר טרחה רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

2.6 **<u>פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית</u>**

ביום 24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות (״**התיקון לתקנות הדוחות**״) המחייב בצירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (״**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**״). בהתאם לאמור בסעיף 7(ב) להוראות התחולה של התיקון לתקנות הדוחות, לגבי תאגיד אשר מציע ניירות ערך לראשונה לציבור, התיקון כאמור יחול החל בדוח התקופתי הכולל דוחות כספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר של השנה העוקבת לשנה בה ניתן ההיתר לפרסום תשקיף החברה.

3. <u>הערכות שווי</u>

לחברה נערכה הערכת שווי מהותית מאוד בגין נדל״ן להשקעה בהקמה ואשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. לפרטים אודות הערכת השווי, זהות מעריך השווי ופרטי ההתקשרות עימו, ראו הערכת השווי המצ״ב כ**<u>נספח ב׳</u>** לדוח הדירקטוריון.

4. <u>הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה</u>

4.1 **<u>שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים</u>**

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

5. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מצורף כ**<u>נספח א׳</u>** לדוח הדירקטוריון.

מוטי גרין
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

מרינה סטרז'ניק
דירקטורית[3]

פתח תקווה, 26 במאי 2026

[3] ביום 26 במאי 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה

נספח א' לדוח הדירקטוריון -

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון בהתאם לתקנה 9ד לתקנות הדוחות:

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועד פירעון ליום 31.12.2025 :

א. אג"ח שהונפקו לציבור על ידי התאגיד המדווח ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת התאגיד- על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ב. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	37	-	-	-	-	-	445	482
שנה שניה	-	40	-	-	-	-	-	442	482
שנה שלישית	-	44	-	-	-	-	-	438	482
שנה רביעית	-	48	-	-	-	-	-	434	482
שנה חמישית ואילך	-	4,793	-	-	-	-	-	7,333	12,126
סה"כ	-	4,962	-	-	-	-	-	9,092	14,054

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	90,147	-	-	-	-	-	-	90,147
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	90,147	-	-	-	-	-	-	-	90,147

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן									
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ה. טבלת סיכום לטבלאות א'-ד', סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן									
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	90,184	-	-	-	-	-	445	90,629
שנה שניה	-	40	-	-	-	-	-	442	482
שנה שלישית	-	44	-	-	-	-	-	438	482
שנה רביעית	-	48	-	-	-	-	-	434	482
שנה חמישית ואילך	-	4,793	-	-	-	-	-	7,333	12,126
סה"כ	-	95,109	-	-	-	-	-	9,091	104,200

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן									
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה ו' לעיל (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א'-ד' לעיל (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-

סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י"א. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י"ב. האם החברה מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולו"):

ל.ר. נכון לתאריך המאזן אין לחברה חברות בנות.

(1) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 377

(2) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): ל.ר.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון - הערכות שווי

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen – Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין,
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

26/05/2026

לכבוד

<u>ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ ("החברה")</u>

הנדון: <u>הסכמה לפרסום הערכות שווי לציבור שנעשו לנכסי החברה</u>

במהלך חודש מרץ 2026 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי החברה, כמפורט להלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח	תאריך חתימה סופי
פרויקט בעירוב שימושים מלונאות, מסחר ומרכז כנסים בבנייה "אטלנטיס סיטי", ים המלח	ZC43853	31/12/2025	17/03/2026

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה העומד להתפרסם במהלך חודש מאי 2026 ("**התשקיף**") וכן לדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוח התשקיף כאמור, את הערכות השווי הנ"ל בדרך של הפנייה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל הערכות השווי.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen – Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין,
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

17/06/2026

לכבוד

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ ("החברה")

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי לציבור שנעשו לנכסי החברה

במהלך חודש מרץ 2026 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי החברה, כמפורט להלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח	תאריך חתימה סופי
פרויקט בעירוב שימושים מלונאות, מסחר ומרכז כנסים בבנייה "אטלנטיס סיטי", ים המלח	ZC43853	31/12/2025	17/03/2026

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף לתיקון התשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה העומד להתפרסם בחודש יוני 2026, את הערכת השווי על דרך הפניה כפי שפורסמה בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2026 ("**התשקיף**") וכן לדווחות הצעת המדף שיפורסמו מכוח התשקיף כאמור, את הערכות השווי הנ"ל בדרך של הפנייה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל הערכות השווי.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen – Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין,
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 17/03/2026 :תאריך
REF: ZC43853 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה
תקן 17.1

הנדון: פרויקט בעירוב שימושים מלונאות, מסחר ומרכז כנסים בבנייה
"אטלנטיס סיטי" ים המלח
מגרש 581 עפ"י תכנית 656-0254458/ מגרש 1 עפ"י תכנית 656-0890830
גוש 100145 חלק מחלקות 5 ו- 15
גוש 100422 חלק מחלקות 49, 50, 51
מתחם תיירות 'חמי זוהר', ים המלח



הדמיה

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1 שם התאגיד מזמין השומה - ברקליס מלונות מ.ג בע"מ (להלן: "ברקליס" ו/או "החברה").

1.2 מזמין השומה - מר מוטי גרין, מבעלי הזכויות בחברה.

1.3 מועד הזמנת השומה - 08/02/2026.

1.4 נסיבות הזמנת השומה - דוחות כספיים.

1.5 נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בשלמותו עפ"י התקינה הישראלי ותקן 16 ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS)/ תקן IFRS 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.

1.6 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.7 לא קיבלנו כתבי שיפוי.

1.8 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. לעניין שכר טרחה ששולם בגין הנ"ל, אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

1.9 הננו נותנים בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.10 הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.

1.11 הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

2. מטרת השומה

הערכת שווי הוגן של זכויות החכירה של חברת ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. גילוי אודות מסמכים

לבקשתנו, העבירה החברה את המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת, לרבות הסכמים משפטיים (חוזי רכישה, שכירות וכד'), פירוט לגבי הכנסות, אישורי זכויות, מסמך גילוי בהתאם להוראות תקן 17.1 וכד'.

4. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 2024 חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2011 יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
- 2008 משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ויועץ לחברות ציבוריות, בנקים, גופים מוסדיים, רשויות ציבוריות, חברות פרטיות וכד'

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה - 31/12/2025.

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 10/02/2026 ע"י אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש חלקה:	גוש 100145 חלק מחלקות 5 ו- 15 גוש 100422 חלק מחלקות 49, 50 ו- 51.
מגרש:	מגרש מספר 581 בשטח 26,579 מ"ר על פי תכנית 656-0254458. בשנת 2024 אושרה תכנית מפורטת למגרש- 656-0890830 שבה מסומן המגרש כמספר 1 ללא שינוי בשטח המגרש וללא שינוי ייעוד.
כתובת:	מתחם תיירות 'חמי זוהר', ים המלח
זכויות:	זכויות חכירה מהוונות תחת הסכם פיתוח מהוון ע"ש חברת "ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ.
מהות הנכס:	פרויקט לשימושים מעורבים (מסחר, מלונאות, אולמות כנסים ואטרקציות) הנמצא בהליכי בנייה.
החלק המוערך:	מלוא זכויות החכירה בנכס.
זיהוי הנכס:	על פי היתרי הבנייה והתכנית המפורטת.

8. חזית הנכס



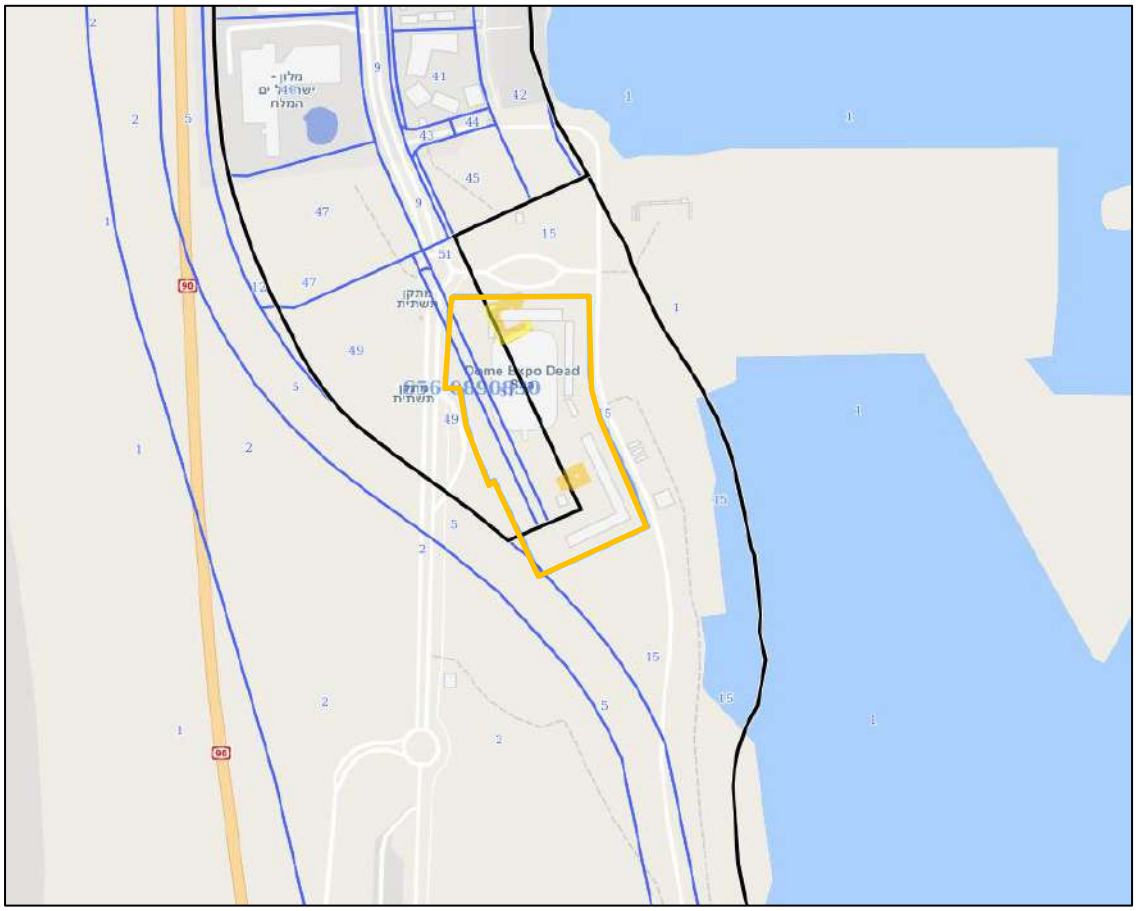
9. תאור הנכס והסביבה

9.1. כללי

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 581 המסומן בייעוד 'מסחר ותיירות' על פי תכנית 656-0254458.
המגרש ממוקם במתחם המלונות עין בוקק בים המלח, בעת הביקור על המגרש נמצא בהליכי בניה פרויקט מלונאות ומסחר.

9.2. תאור המגרש

מגרש 581 על פי תכנית 656-0254458 המסומן בייעוד "מסחר ותיירות".
המגרש בשטח 26,576 מ"ר, צורתו אי רגולרית, הוא כולל חזית מזרחית לכיוון ים המלח באורך של כ- 210 מ', חזית צפונית לכביש הגישה באורך של כ- 120 מ' וחזית מערבית לכביש הגישה למלונות באורך של כ- 180 מ'. הטופוגרפיה - שיפוע היורד לכיוון מזרח (לכיוון ים המלח).
לאור צורתו ומיקומו של המגרש ביחס לים המלח, משלושת צדד נוף פתוח לים- דרומי, מזרחי וצפוני.
סימון המגרש (ממ"ג לאומי):



גבולות המגרש –

מצפון – שטח ריק המסומן כמגרש 200 בייעוד דרך ו/א טיפול נופי ומעברו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.

מדרום – שטח ריק המסומן כמדרש 524 בייעוד שטח ציבורי פתוח ומעברו מגרש בייעוד מלונאות.

ממערב – בחלקו הצפוני כביש ובחלקו הדרומי מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ומעברם מגרשי מלונאות.

ממזרח – רצועת שצ"פ הכוללת טיילת ומעברה שטח חוף הרחצה וים המלח.

9.3. <u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט "אטלנטיס סיטי" הינו פרויקט בשימושים מעורבים בשטח מבונה של כ- 110,000 מ"ר, המשלב מלונאות, מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי ושטחי אטרקציות הממוקם בקו ראשון לחוף הפטריות בים המלח במרכז מתחם המלונות.

הפרויקט מצוי כיום בשלבי ביצוע מתקדמים הכוללים עבודות שלד מאסיביות ועבודות גמר במקביל באזורים נרחבים. ניכרת בשטח תנופת בנייה, כאשר כלל עבודות התשתית הכבדות (ביסוס, תשתיות, דיפון וקירות תמך) הסתיימו במלואן. במקביל להשלמת עבודות השלד בחלקים מסוימים, מתבצעות עבודות גמר בשטחי מסחר המיועדים לבתי קפה ומסעדות ובמתחם Dome Expo (מתחם כנסים ותערוכות אזורי בטכנולוגיה מיוחדת של הקרנות לד 360 מעלות בכיפת ענק המכילה כ 5 אלף איש) כמו כן עבודות גמר מתבצעות במרכז טעינה אזורי לרכבים חשמליים המכיל 32 עמדות אולטרה מהירות בהספק כולל של 2.5 מגה וואט.

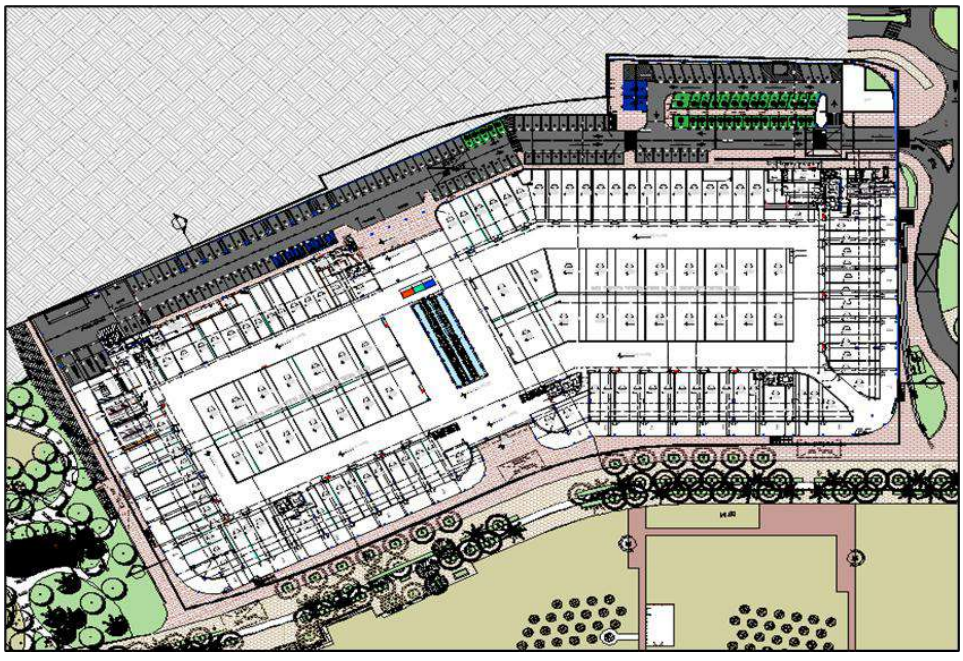
<u>הקמת הפרויקט כוללת שני שלבים :</u>

<u>שלב א'</u> (פעיל בחלקו / בשלבי מסירה) :כולל את מבנה ה- "Dome Expo" (כיפת ענק ייחודית בטכנולוגיית Air Dome המכילה עד 5 אלף איש הכוללת הקרנות לד ב 360 מעלות), שטחי מסחר והסעדה הנושקים לטיילת וממוקים בהיקף המבנה, שלב זה בנוי ברובו המכריע (בהתאם להיתר מס' 20220083), כאשר חלקים ממנו כבר קיבלו תעודת גמר והחלו אף לפעול.

<u>שלב ב'</u> (בביצוע מתקדם) : בניית בית מלון מעל שטחי המסחר של שלב א', תוספת שטחי מסחר אשר יהוו קניון רחב היקף בן מעל 20 אלף מ"ר, תוספת אולם כנסים הניתן לחלוקה, שטחי אטרקציות, חניון בן כ- 550 מקומות חניה, אזורי לוגיסטיקה ושטחים ציבוריים. לשלב זה קיימת בקשה להיתר (המבוססת על התכנית המפורטת החדשה משנת 2024 שמספרה 656-089830) הבקשה אושרה בהחלטת ועדה ונמצאת בשלבי תכן מתקדמים לקראת קבלת היתר סופי.

<u>קניון בהיקף נרחב עם שדרת מסעדות ובתי קפה נושקת לטיילת החדשה :</u>

בפרויקט כמעט חצי קילומטר אורך של שטחי מסחר הסעדה ובתי קפה הפתוחים כלפי הטיילת החדשה של ים המלח, בנוסף קניון בגובה של 28 מטר עם תקרת זכוכית ברובו, סך שטחי המסחר בפרויקט הינם מעל 20 אלף מ"ר ובהתאם הוא יהיה הקניון הגדול בכל אזור ים המלח.



<u>אטרקציה תיירותית:</u>

בנוסף לשטחי המסחר מתוכנן בלובי הכניסה המרכזי מכיוון חוף הים (במפלס הכניסה המזרחית) אטרקציה תיירותית בדמות אקווריום בנפח של 4 מיליון ליטר מים, האקווריום ממוקם בלובי המרכזי המחבר בין הקניון לבין המלון הכניסה אליו תהיה ללא תשלום, אולם יתבצעו בו פעילויות בתשלום כגון האכלת דגים, צלילה, קורסים שונים, הופעות וכדו'.

<u>מתחם הופעות ייחודי Dome Expo</u>

בפרויקט כיפה ענקית בשטח המכיל עד 5 אלף איש בגובה של 24 מטר, הכיפה בטכנולוגית Airdome אשר למרות משקלה כ-70 טון הינה נתמכת במערכת לחץ ברומטרי אשר בזכותו הינה כיפה שלמה נטולת קורות ועמודים אשר מאפשרת הקרנת לדים על כל הכיפה לחוויית וידאו ואפקטים ב 360 מעלות.

הכיפה ייחודית בישראל והיא מיועדת להופעות ומופעים מושכי קהל רב.

חברת השטיח המעופף היא השוכרת והמתפעלת את מתחם ההופעות כאשר המתחם משמש כמחולל שיווק לחבילות נופש מבוססי תוכן תיירותי.

<u>מרכז כנסים ותערוכות אזורי</u>

בנוסף למתחם ה-Dome Expo , מוקם בפרויקט מתחם כנסים ותערוכות אזורי ניתן לחלוקה למסר רב של אולמות מ 200 איש ועד ל 5000 איש. מרכז הכנסים מיועד למשוך אלין אירועים רבים אשר כיום מתקיימים באילת ובתל אביב כגון ועידות, כנסים, תערוכות ועוד.

<u>מלון סוויטות בן 400 סוויטות יוקרה בשטח גדול מהממוצע עם בריכות פרטיות כולן עם נוף ים.</u>

בית המלון, ברמת נופש A יכלול כ-400 סוויטות כולן פונות לנוף ים, בכולן מרפסת עם בריכה פרטית, ובשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר לסוויטה.

במלון לובי כניסה בגובה של 15 מטר, ספא בשטח גדול של כ 500 מ"ר, בריכת גג אינפינטי הפונה כלפי נוף ים, בריכת שכשוך V.I.P הכוללת קבאנות ממוזגות להשכרה יומית.

עוד במלון 2 סוויטות נשיאותיות, הסוויטות הינן דופלקס פנטהאוס בגודל 350-400 מ"ר כל אחת עם בריכה פרטית 3 חדרי שינה, סלון ומטבח רחב, מיקום הסוויטות בפינות דרום מזרח ופון מזרח מייצרות נוף פנורמי של ים והרי מדבר יהודה גם יחד.

שם החדר	שטח ממוצע	מספר חדרים
Silver Suite	58- 71	286
Gold Suite	77- 85	39
Platinum Suite	91- 106	28
Diamond Suite	111-113	32
Sapphire Suite	149-155	7
Royal Posidon Suite	170-171	6
Atlanits Residence Suite	356	1
Imperial Residence Suite	410	1
סה"כ		**400**

<u>גג זכוכית פנורמית סולארית המייצרת "עצמאות אנרגטית" מעל פאטיו מסחרי.</u>

בפרויקט גג זכוכית פנורמית סולארית בהיקף נרחב של כ- 15,000 מ"ר אשר מייצרת כ- 3 מגה וואט חשמל לצריכה עצמית ירוקה.

מעבר ליצירת חשמל צפיפות התאים הפוטו וולטאים הינה 90% ובהתאם הגג מאפשר מעבר אור של 10% אשר במשך שעות היום מייצר חיסכון אנרגטי נוסף בתאורה על ידי הכנסת אור טבעי.

הגג מייצר 2 אזורים של פאטיו מסחרי בשטח של כ- 10 אלף מ"ר אשר צפויים להכיל חנויות עם תקרה פתוחה בחלל גבוה של 28 מטר עד לתקרת הזכוכית.

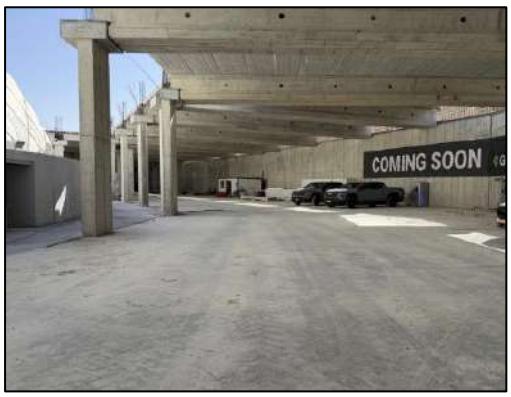
<u>תמהיל הבינוי של הפרויקט:</u>

הפרויקט מחולק לשני אגפים (צפוני ודרומי) המחוברים ביניהם בקומות התחתונות ובקומת הגג תוך יצירת "פאטיו" מסחרי בקירוי זכוכית סולארית כאמור לעיל.

הפרויקט מחולק ל – 9 אגפים/בניינים לפי החלוקה והשימושים הבאים:

אגף	שימושים
A	קומת קרקע+ גלריה בחזית הצפונית מיועדת למסחר פתוח כלפי הטיילת 7 קומות מעל קומת המסחר והגלריה של חדרי מלון
B	קומת קרקע+ גלריה בחזית הצפן מזרחית מיועדת למסחר פתוח כלפי הטיילת 7 קומות מעל קומת המסחר והגלריה של חדרי מלון
C	קומת קרקע+ גלריה בחזית הדרום מזרחית מיועדת למסחר פתוח כלפי הטיילת 7 קומות מעל קומת המסחר והגלריה של חדרי מלון
D	קומת קרקע+ גלריה בחזית הדרומית מיועדת למסחר פתוח כלפי הטיילת 7 קומות מעל קומת המסחר והגלריה של חדרי מלון
E	בניין המחבר בין הצד הצפוני לדרומי המכיל את: 1. כניסה ראשית ממזרח (מהטיילת) לקניון לובי בגובה 15 מטר. 2. כניסה ראשית ממערב למלון – לובי בגובה 15 מטר 3. בריכת גג אינפיניטי 4. בריכת שכשוך V.I.P וספא
F	5 מפלסי חניה מפלס גבוה לחניה תפעולית / לוגיסטיקה במפלס הכניסה רחבת הכניסה ואולמות חדרי אוכל
G	2 מפלסי חניה גבוהים ומעליהם אולם כנסים
H	פאטיו מסחרי צפוני
I	פאטיו מסחרי דרומי

<u>להלן מספר תמונות מהביקור בנכס:</u>







<u>הדמיות</u>:







9.4. <u>תיאור הסביבה</u>

מתחם 'חמי זוהר' השוכן באזור הדרומי של חבל ים המלח, בתחום השיפוט של המועצה האזורית תמר. המתחם ממוקם בסמוך לכביש 90 (ציר הירדן-ערבה), וכולל רצועת חוף מוסדרת, מעיינות תרמיים, שטחים פתוחים, שרידי מתקנים תיירותיים ישנים ואתרי מרחצאות.

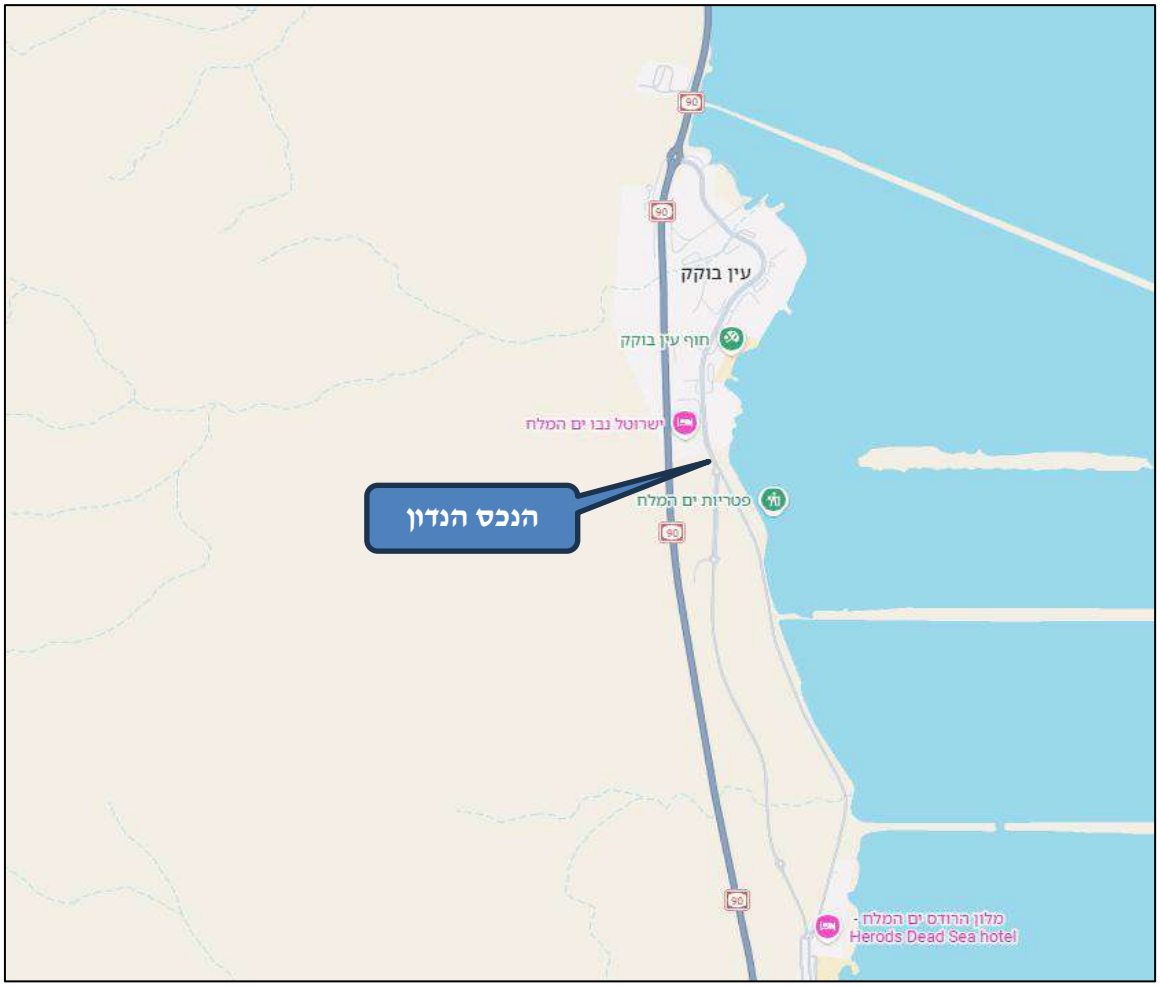
כיום כולל המתחם חוף ים מוסדר, הנמצא בשימוש הציבור, וכן מבנים ישנים מתקופות קודמות על רצועת החוף חלות תכניות מתאר המאפשרות הקמת מבנים לתיירות ונופש, לרבות בתי מלון, מתחמי ספא, שטחי מסחר ותשתיות נלוות.

במתחם פעלו בעבר מספר מוסדות תיירות ובריאות, בהם מרחצאות חמי זוהר, שכללו בריכות מים תרמיים, טיפולי ספא ומתקנים רפואיים לתיירות מרפא. מרחצאות אלו התבססו על מי מעיינות חמים מליחים עשירים במינרלים, אשר נובעים באזור ומוזרמים לבריכות חמות סגורות ופתוחות.

האזור מאופיין בנוף פתוח לעבר ים המלח והרי מואב, ובסמיכות גיאוגרפית לעין בוקק – המרכז המלונאי הראשי של האזור.

גישה למתחם מתאפשרת באמצעות דרך שירות הפונה מכביש 90.

במתחם נערכות עבודות פיתוח.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. <u>המצב התכנוני</u>

מעיון באתר הועדה המקומית לתו"ב תמר, עולה כי על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כלהלן:

10.1. <u>תכנית 656-0249755</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7294 מיום 28/06/2016.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד "מסחר ותיירות" כמגרש 44.

<u>מטרת התכנית</u>: תכנון מגרשים למלונאות, מרכז כנסים, מרכז מבקרים ומסחר במתחם התיירות בים המלח.

<u>מסחר ותיירות</u>- שימושים

תא שטח 44- מסחר, מרפא, פנאי, נופש, אולמות אירועים, משרדים, תרבות, בריאות, ספורט, משטרה ושימושים נלווים.

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>

- מפלס הכניסה הקובעת (0.00+) יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח, שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, תוך התייחסות לנספח הבינוי ופיתוח. תכנית זו איננה קובעת מפלס זה.
- <u>אופי הבינוי</u> - התכנון יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי של תכנית זו (תשריט וחתכים), לרבות אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. לעניין זה נספח הבינוי הינו מחייב.
- <u>קשר בין הבניין לסביבתו</u> - התכנון יבטיח קשר חזק בין המבנים לטיילת והרחוב שבחזית. הבניינים לא יתוכננו כבנינים סגורים המנותקים מסביבתם, אלא כהמשך ישיר מבחינה תפקודית וחזותית של החללים הציבוריים שמסביבו. קומת הקרקע של החזית הפונה לטיילת, החזית הפונה לכיוון דרום והחזית הצפונית הפונה לשטח הציבורי, יתפקדו כחזית מסחרית רציפה של בתי אוכל, הכוללים אזורי ישיבה חיצונית מוצלת מתחת לקולונדה רציפה, המהווה כניסה ראשית לבתי האוכל (בנוסף לכניסה מתוך המבנה המסחרי). בחזיתות אלו אסור למקם בקומת הקרקע שימושים שאינם בעלי קשר ישיר לטיילת / לשטח הציבורי (כדוגמת שטחי שירות, משרדים וכדומה).
- <u>כניסה ברכב</u> - נגישות ברכב לכל בנין תהיה כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, בתנאי שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית והחברה הממשלתית להגנות ים המלח. פריקה וטעינה לחנויות בחזית המסחרית יבוצעו מתוך מבנה המרכז המסחרי בלבד.
- <u>חניה</u> - כל החניה הנדרשת לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה במשולב בבניין. החניה לא תראה מכיוון הטיילת והרחוב. על רום הבניה חלות מגבלות בניה ביחס למפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית (פרק 6). בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש שהחניה הנדרשת לרכב פרטי, לטובת מרכז המבקרים במגרש 43, כולה או חלקה כנדרש על פי תקן, תבוצע כחניה תת קרקעית במגרש זה ותהיה אליה נגישות חופשית וללא תשלום עבור המבקרים במרכז המבקרים.
- <u>גוונים</u> - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים יהיו משתלבים בנוף המדברי. צבעים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בז', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר.
- <u>חומרי גמר</u> - שטח קירות מסך לא יעלה על 50% משטח כל חזית. סה"כ שטחי קירות המסך בכל החזיתות יחד לא יעלו על 25% משטחי חזיתות המבנה. שטח קירות המסך לא יעלה על 75% בקטעי חזית מסחרית מוצלת בקומת הקרקע. חומר הגמר העיקרי בכל החזיתות של בנין ראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון המשתלב בנוף המדברי. גוון הזכוכית יותאם לגוונים אלה, בהתאם להנחיות

מהנדס הועדה המקומית. בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה, בשיעור שאינו עולה על 20% משטח כל חזית.

- גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. יהיה פתוח לציבור.
- קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המגרש הפונה לחוף, או במרחק הקטן מ- 10 מ' ממנו. יותרו ביתר גבולות המגרש רק באישור מהנדס הועדה המקומית אם שוכנע שזה הפתרון המיטבי מבחינה נופית ותפקודית ומתחשב במגרש השכן. קירות תומכים ומסלעות יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 5 מ' וביניהם פיתוח נופי.
- ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.
- תאורה- תאורת השטחים החיצוניים תאיר רק לתוך שטח המגרש. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לטיילת. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים הציבוריים, ו/או גופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).
- שילוט - עיצוב השילוט יעשה בשפה אחידה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים המוארים מבפנים. לא יותר שילוט הבולט מעל גובה הגג.
- חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ימוקמו בתוך הבניין באופן שלא יראו מכיוון הטיילת והרחוב ולא יהוו מפגע ביחס אליהם.

טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר					תכסית	גובה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			מעל הכניסה	מתחת לכניסה
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מסחר	מסחר ותיירות	44	26,399 מ"ר	16,000 מ"ר	4,000 מ"ר			20,000 מ"ר	80%	25.4	5	
ותיירות	חניון				15,050 מ"ר		8,650 מ"ר	23,700 מ"ר				

הערות לטבלה

שטחי בנייה:

- תותר הגדלת שטחי השירות, על חשבון השטחים העיקריים, ללא חריגה מסה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש.
- במגרשי המלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ובמסחר ותיירות חדשים- בנוסף לשטחי השירות הרשומים בטבלה יותרו שטחי מצללות וסככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהינן פתוחות לפחות ב- 3 צדדים), באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ התכסית הנוספת במגרש למצללות וסככות צל לא תעלה על 20% משטח המגרש.
- תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש וממגבלות גובהי הבנייה.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת/ מספר קומות/ תכסית:

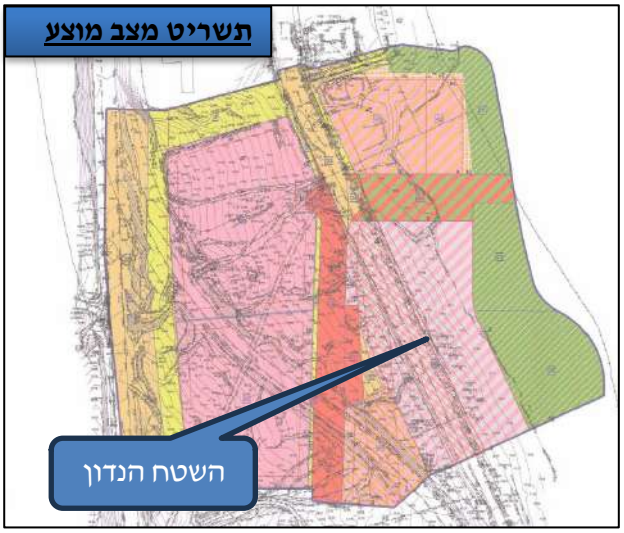
- גובה מרבי של המבנים במגרשים יהיה כרשום בטבלה ובנוסף יותרו 5 מטרים למתקנים על הגגות וחדרי מעליות ויציאה לגג. הכל בכפוף למגבלות גובה מבנים ומגבלות טיסה.
- תותר העברת קומות ממפלס שמעל הכניסה הקובעת אל למפלס שמתחת לכניסה הקובעת.
- בתאי שטח 61, 62 גובה המבנה הראשי הינו 11 קומות, כמצוין בטבלה. יתר המבנים בתאי שטח אלו יהיו בגובה של עד 2 קומות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קווי בניין כמסומן בתשריט.

תנאים למתן היתרי בנייה (בין היתר)

- סקר אתר בהתאם לדרישות ת"י940 ות"י413, ביצוע ניתוח תגובה סיסמית וביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע.
- תכנית בינוי ופיתוח עם הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים.
- אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.





10.2. <u>תכנית 656-0254458</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7988 מיום 14/11/2018.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד "מסחר ותיירות" כמגרש 581.

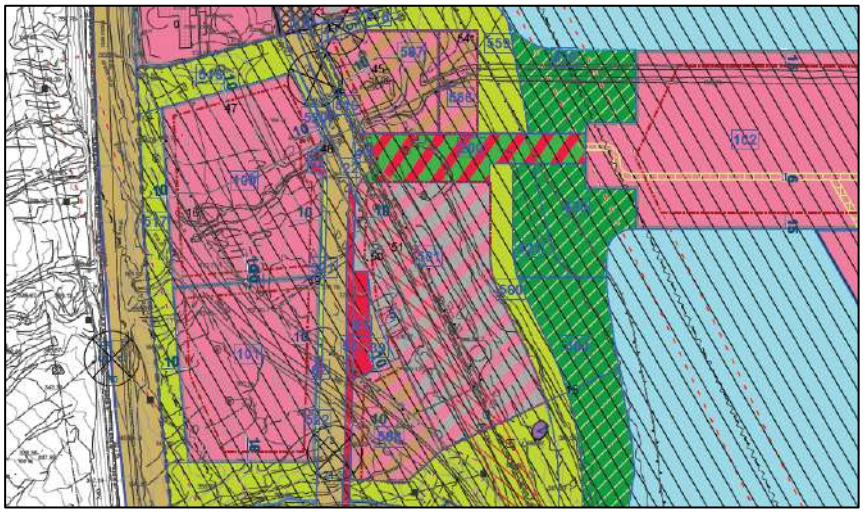
<u>מטרת התכנית</u>: שדרוג מתחם התיירות הקיים בים המלח, הרחבתו ופיתוחו כמתחם ייחודי בקנה מידה בינלאומי, במטרה למצות את הפוטנציאל התיירותי של האזור, על בסיס חוויה תיירותית כוללת, בסביבה מדברית, המהווה מוקד משיכה לתיירות נכנסת ולתיירות פנים וכן ביצוע הגנות ים המלח.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת הוראות, זכויות בנייה ושינוי ייעוד משירותי מרפא ונופש למלונאות, מיעוד תיירות ונופש למלונאות ולמסחר ותיירות, משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, למלונאות ולדרכים, מיעוד שמורת נוף לשטחים פתוחים עם שימור נופי, משטח לפיתוח בעתיד לשטח ציבורי פתוח וחניון.
- קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות, הוראות נופיות והוראות נוספות.
- ביצוע הגנות ים המלח.
- קביעת הוראות לפיתוח הדרכים והתשתיות.
- צמצום קו בניין של דרך ארצית מספר 90.
- קביעת הוראות לממשק עם הפעילות התעשייתית במאגר.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.
- קביעת הוראות למתחמי איחוד וחלוקה.

<u>מסחר ותיירות- שימושים</u>

תא שטח 581- בהתאם לתכנית 656-0249755.



10.3. <u>תת"ל 35- תכנית תשתית לאומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת</u>

<u>שם התכנית</u>: הגנות החופים בים המלח ותשתיות נלוות- ההגנות הדחופות.

התכנית אושרה ע"י הממשלה עפ"י החלטה פש/54 מיום 20/05/2012.

<u>מטרות התכנית</u>:

- יצירת מסגרת תכנונית לביצוע עבודות בתחום המאגר ובשטחים הסמוכים אליו. זאת על מנת להגן על בתי המלון והתשתיות באזור מפני הצפה, לאפשר את המשך תפקודם ופעולתם הסדירה והתקינה של התיירות, בתי המלון, המועצה האזורית ויישוביה, מפעלי ים המלח ומערכות התחבורה והתשתית, עד לתחילת היישום של הפתרון ארוך הטווח, ולאפשר ביצוע מרכיבים מהפתרון ארוך הטווח, אשר יקצרו את לוח הזמנים ליישומו. ההגנות העיקריות על בתי המלון בחוף יכללו הגבהת סוללות החוף, מתקני שאיבה והבטחת תשתיות קוויות.
- קביעת התנאים לביצוע העבודות האמורות, תוך התחשבות בפעילות התעשייתית במאגר התיירותית לחופו, ומתן עדיפות לביצוע העבודות אשר אין בהן פגיעה מהותית בנוף או במתחם התיירות.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לעבודות הכלולות בתכנית זו.
- קביעת הוראות למניעה ולמזעור של מפגעים סביבתיים בגין ביצוע עבודות אלה.
- התכנית מסמנת את שטח מתחם המלונות כ"ייעוד על פי תכנית מאושרת", "הנחיות מיוחדות" ו"מתחם תיירות".

<u>שימושים</u>:

בתחום ייעוד זה יותרו כל התכליות והשימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו.

בנוסף, ככל שאלה אינם כלולים בתכניות המאושרות תותר גם הקמתם של אלה: סוללות חוף לשם הגנה על המלונות ותשתיות החוף, מתקני וקווי תשתית (לרבות מים, ביוב, קולחין, ניקוז, חשמל, תקשורת, משאבות, מערל להשפלת מי תהום וכדומה), מתקנים לשאיבת מים ותחנת שאיבה, מתקני שאיבה להשפלת מי תהום ומי נגר עילי, פיתוח שטח ונוף, ואתרי התארגנות זמניים לביצוע העבודות המותרות על פי תכנית זו.

<u>הוראות</u>:

- היבטים תיירותיים, נופיים וחזותיים: ברצועה ברוחב 1 ק"מ מהחוף המערבי של המאגר תינתן תשומת לב מיוחדת להיבטים תיירותיים, נופיים וחזותיים.

- מלונות ומבנים אחרים.
- תכנית זו איננה משנה את זכויות הבנייה והוראות הבנייה לבניית מבנים בכל המגרשים שמותרת בהם בנייה מכוח תכניות אחרות.
- לעת מתן היתר לבנייה במגרשים אלה יקבע המפלס התחתון ביותר של מבנה חדש או תוספת לבניין קיים על פי המפלס המרבי של מי המאגר על פי התכנית שבתוקף בתוספת 1.5 מ'.
- המבנים החדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.
- בקשה להיתר בנייה לכל בניין חדש, או לתוספת שטחי בנייה לבניין קיים, תכלול דו"ח הנדסי של מתכנן שלד הבניין. הדו"ח ההנדסי יפרט את סוג ועומק היסודות, הצורך במיגון שלהם מפני פגיעה אפשרית של מי תהום מלוחים וצורת המיגון שלהם (ככל שיידרש מיגון).
- ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.

תכנית זו מעניקה זכויות בנייה בהיקף של 1,000 מ"ר בייעוד "יעוד על פי תכנית מאושרת" למתקנים הנדסיים ולמבנים המותרים לבנייה על פי תכנית זו בלבד. זכויות בנייה אלו הינן בנוסף לכל זכויות הבנייה הרשומות בתכניות מאושרות.

10.4. <u>תת"ל/35/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7271 מיום 24.05.2016.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפתרון ארוך טווח לבעיית עליית מפלס התמיסות במאגר שיאפשר המשך ופיתוח הפעילות התעשייתית והפעילות התיירותית וההתיישבותית במתחם התיירות באמצעות ביצוע קציר מלח ויצירת מסגרת תכנונית למערך שאיבה והולכת תמיסות חדש שנדרש עקב ירידת המפלס באגן הצפוני של ים המלח.

10.5. <u>תכנית 656-0890830- מרכז הנופש הבילוי והבידור של ים המלח- מגרש 581</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 11973 מיום 07/01/2024.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד "מסחר ותיירות".

<u>מטרת התכנית</u>: הקמת מרכז כנסים, בילוי, מסחר, נופש משולב עם אכסון מלונאי במתחם התיירות ים המלח.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

- קביעת שימושים בייעוד מסחר ותיירות הכולל אכסון מלונאי
- תוספת זכויות בניה.
- חלוקת שטחי בנייה בהתאם לשימושים המוצעים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

<u>מסחר ותיירות- שימושים</u>

מסחר. ביתנים ודוכני מסחר, בתי קפה, מסעדות, תערוכות מסחריות, שווקים למיניהם, אולמות אירועים וכנסים, משרדים, תרבות, כגון מופעי בידור, הופעות ומופעים וכדו'. בריאות וספורט.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

פעילות פנאי לנופשים, כגון אטרקציות תיירותיות, מועדונים, ברים, קמפינג, משחקי באולינג, בתי קולנוע, וכדו'

מרפא כל שימוש שהוא הקשור לריפוי, קוסמטיקה, מכוני יופי, מרכז טיפולים רפואיים או קוסמטיים כולל חדרי מנוחה, אשפוז התאוששות ושיקום, כל פעילות נצרכת לתיירות מרפא בכלל ורפואת העור בפרט, מתחם סולריום, ספא, בית הבראה וכדו'.

נופש : כל סוגי האכסון למטרת נופש, חדרי נופש, יחידות נופש, מתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה.

מתקן פוטו וולטאי. מערכות הנדסיות לרבות תחנת שאיבה לקומות התחתונות של המבנה.

חניון.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

- מפלס הכניסה הקובעת (0.00+), יהיה מפלס הכניסה המערבית במפלס 29.16 ברשת מי"ה+ 10%.
- קשר בין הבניין וסביבתו - קומת הקרקע של החזית הפונה לטיילת תתפקד כחזית מסחרית של בתי אוכל הכוללים אזורי ישיבה חיצונית מוצלת, ו/או כל שימוש אחר המאפשר גישה של הציבור מהטיילת כגון כניסה למתחם הכנסים, קופות, חנויות מזנונים, לובי, שירותי חוף וכדו', בקומה זו תיאסר הקמה של חדרים לאכסון מלונאי.
- כניסה ברכב - מיקום הכניסה לרכב יהיה מהחזית המערבית או הצפונית, לא תהא כניסה לרכב מהחזית המזרחית או הדרומית אלא לרכב תפעולי או חירום.
- חניה - החניה הנדרשת לרכב פרטי, למעט במפלס הכניסה הקובעת, תהיה מקורה בהצללה ו/או צמחיה, ו/או קירוי קל ו/או פאנלים סולאריים. החניה תוסתר מהטיילת.
- חומרי גמר - חומרי הגמר יהיו אבן טבעית מעובדת או חיפוי צמנט אדריכלי, תותר שימוש בזכוכית מגוונת, בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה בתיאום עם הועדה המקומית.
- גידור - ייאסר גידור בחזית הפונה לטיילת ובחזית הצפונית והם יהיו פתוחות לציבור.
- קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המגרש הפונה לחוף או במרחק הקטן מ- 10 מ' ממנו.
- ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.
- תאורה - תאורת שטח תופנה אל לתוך שטח המגרש. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לטיילת. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור.
- שילוט - עיצוב השילוט, מידותיו וגובהו יהיה בהתאם לתכנית שתוגש ותאושר בוועדת השילוט של המועצה.
- חצרות שירות ואזורי פינוי אשפה יהיו מופנים כלפי החזית המערבית או הדרומית, לא ייראו מכיוון הטיילת ולא יהיו מפגע ביחס לטיילת.
- האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע</u>

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר					אחוזי בנייה כוללים	תכסית	מספר יחידות	גובה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		קווי בניין		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות										
מסחר ותיירות	מלונאות	1	26,579 מ"ר	16,000 מ"ר	3,700 מ"ר			19,700 מ"ר	100%	80%	333	25.4	5	3	0	0	0
	מסחר ותיירות			16,000 מ"ר	4,000 מ"ר			20,000 מ"ר									
	חניון			5,925 מ"ר		17,775 מ"ר		23,700 מ"ר									
	אחר			11,500 מ"ר				11,500 מ"ר									

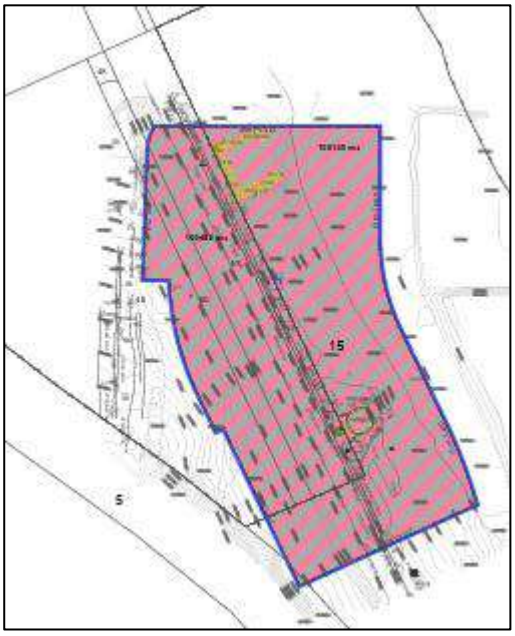
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הוראות טבלה 5</u>:

- תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש וממגבלות גובהי הבנייה.
- יותר ניוד זכויות של עד 10% מסה"כ שטחי הבנייה לטובת אחד או יותר מן השימושים המותרים באישור מהנדס הועדה המקומית.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע</u>:

- תותר גמישות במספר יח"ד של +-10%.
- גובה מרבי של המבנים במגרש יהיה כרשום בטבלה, ובנוסף יותרו 5 מטר למתקנים על הגגות, מתקנים וגגות פוטו וולטאים, מתקני ספא וסולריום, חדרי מעליות, חדרי יציאה לגג ולסולריום. קומת הגג לרבות חדרי היציאה לגג תהיה בנוסף למספר הקומות שבטבלה.
- השימוש אחר- קירוי סולארי לפאטיו המסחרי.
- תכסית 100%- זכויות למצללות בקירוי מלא, גלריות ומרפסות.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תמר עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

11.1. היתר בניה מספר 20220083 מיום 14/02/2023

הקמת אולם אירועים ותרבות בכיפת אוויר בבניה משולבת קלה וקונבנציונלית, ובנוסף שטחים למסחר, שירות, מסעדות, בתי אוכל וחניה.

11.2. בקשה להיתר בנייה 20240124/4

הבקשה עברה וועדה מקומית בתאריך 24/04/2025 ולאחר תשלום אגרות הבנייה ההיתר יאושר.

תיאור הבקשה: היתר בנייה מלא להקמת מלון מעל קומת מסחר קיימת בהיתר מס 10000145773-5 סה"כ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג ו-3קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 368 חדרים בתוספת 10% בגין בניה ירוקה בסרה 405 חדרים תוספת שטחי מסחר, קירוי סולארי לפאטיו מסחרי. חניון והקמת מצללות, גלריות, ומרפסות.

טבלת שטחים

מפלס	קומה	שטחים עיקריים							שטחי שירות	סה"כ שטחי בנייה
		קירוי סולארי	מסחר והסעדה	מלונאות	פנאי ותרבות	מצללות ומרפסות	חניה	סה"כ		
-14.25	קומה 3-	3,491.04	10,618.44			1,571.32	5,827.90	21,508.70	1,789.02	23,297.72
-10.17	קומת גלריה					2,761.44		2,761.44	136.06	2,897.50
-7	קומה 2-	4,331.33		3,808.54		2,469.70	8,495.44	19,105.01	574.80	19,679.81
-3.5	קומה 1-			3,808.54		2,469.73		6,278.27	478.09	6,756.36
0	קרקע		891.59	3,791.10	4,595.99	3,413.38	86.72	12,778.78	1,753.30	14,532.08
3.5	1			3,015.63		2,204.80	259.89	5,480.32	460.07	5,940.39
7	2			3,015.63		2,204.83	2,707.63	7,928.09	460.07	8,388.16
10.5	3			3,015.63		2,204.87	2,707.63	7,928.13	460.00	8,388.13
14	4			1,761.32	799.54	3,647.70		6,208.56	899.52	7,108.08
17.43	5					230.70		230.70	30.48	261.18
סה"כ מעל הקרקע		**0.00**	**891.59**	**14,599.31**	**5,395.53**	**13,906.28**	**5,761.87**	**40,554.58**	**4,063.44**	**44,618.02**
סה"כ מתחת לקרקע		**7,822.37**	**10,618.44**	**7,617.08**	**0.00**	**9,272.19**	**14,323.34**	**49,653.42**	**2,977.97**	**52,631.39**
סה"כ		**7,822.37**	**11,510.03**	**22,216.39**	**5,395.53**	**23,178.47**	**20,085.21**	**90,208.00**	**7,041.41**	**97,249.41**

החלטת וועדה רשות רישוי מקומית מספר 2025016 מתאריך 24/04/2025

מהות הבקשה

היתר בנייה מלא להקמת מלון מעל קומת מסחר קיימת בהיתר מס' 10000145773 סה"כ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, 366 חדרים והריסת כיפת אוויר הקיימת בהיתר מספר 10000145773, תוספת שטחי מסחר, קירוי סולארי לפאטיו מסחרי, חניון והקמת מצללות גלריה ומרפסות.

ביטול בקשה להיתר הפרדת חצרות מס' 20240274.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

עמידה בתנאי בקרת תכן

תשלום אגרות בניה והיטלים

12. המצב המשפטי

12.1 הסכם פיתוח מהוון מיום 17/06/2020

להלן עיקרי חוזה הפיתוח המהוון אשר נערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: היוזם).

המקום:	מ.א. תמר.
השטח:	26,579 מ"ר.
גוש רשום:	100145 חלק מחלקות 5 ו- 15 גוש 100422 חלק מחלקות 49- 51.
מגרש מס'	581 לפי תכנית מפורטת מס' 656-0249755 ותכנית 656-0254458.
יום אישור העסקה:	15.12.2019.
תקופת הפיתוח:	72 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 15.12.2025[1].
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה.
מטרת ההקצאה:	מסחר ותיירות.
היעוד:	על פי התכנית המפורטת מס' 656-0249755 ותכנית 656-0254458. מגרש 581 בייעוד מסחר ותיירות.
קיבולת הבניה:	סה"כ 43,700 מ"ר מבונים. שטח עיקרי: 16,000 מ"ר, שטח שרות: 27,000 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש	9,457,564.84 ₪.
המועד להגשת התכנית:	לא יאוחר מתום 45 חודשים מיום אישור העסקה.
המועד להתחלת הבניה:	לא יאוחר מתום 54 חודשים מיום אישור העסקה.
המועד להשלמת השלד:	לא יאוחר מ - 15.10.2024.
המועד להשלמת השלד:	לא יאוחר מ - 15.09.2025.
המועד להשלמת הבניה:	תאריך סיום תקופת הפיתוח.

תנאים מיוחדים (בין היתר):

- **במידה וישופרו תנאי התכניות לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם היזם במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה.**
- באם ישופרו תנאי התכניות לאחר הזכייה במכרז, היטל השבחה באם יידרש בין מהיזם ובין מרמ"י, יחול במלואו על היזם במכרז ללא זכות השבה מאת רמ"י, למרות האמור בכל דין.

12.2 אישור זכויות מיום 11/02/2026

אישור זכויות למגרש מס' 581 לפי תכנית מפורטת מס' 656-0249755 ותכנית 656-0254458, גוש 100145 חלק מחלקות 5 , 15 וגוש 100422 חלק מחלקות 49- 51 בשטח של 26,579 מ"ר.
לחברת ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ זכויות בהסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד תאריך 15/12/2025.
רשומה משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ אשדוד.

[1] הארכת מועד סיום הבניה לפי תקופת הפיתוח - החלטה 5592 ביום 5.8.2020 החליטה הנהלת רשות מקרקעי ישראל לאשר את הארכת המועד לסיום הבניה בהסכמים, באופן שהתקופה מיום 1.3.2020 ועד 1.3.2021 לא תיספר ולא יהיה תשלום בגינה. כמו כן, שנה זו לא תובא במניין השנים לארכה המבוקשת, ובלבד שהיזם/החוכר זכאי לקבל אורכה בהתאם לכללים הקבועים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצה ובהתאם להחלטות הנהלת הרשות שמספרן 4607, 4226, 4868

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.3. <u>חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות מיום 16/02/2020</u>

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות בין החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (להלן: "החברה") לבין ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: "היזם" או "המשתכן"), להלן עקרי החוזה:

- הואיל ובין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה, נחתם חוזה הרשאה כהגדרתו להלן בחוזה זה.
- הואיל והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י.
- הואיל וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה ובמסמכי המכרז.
- הואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם החברה.
- והואיל והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות, כמפורט בחוזה זה, שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והחברה קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות הציבוריות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן ולכל דין.
- היזם מתחייב לשלם לחברה בעת השיווק את הוצאות הפיתוח בהתאם להצעה שהגיש ולכללי המכרז ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה, מצידה, בכפוף לקיום כל האמור ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.
- עבודות הפיתוח: החברה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, מתחייב מתנאי חוזה הרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ומתני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין החברה מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

12.4. <u>אישור בדבר חתימת הסכם תשתיות</u>

הוצג בפני אישור בדבר חתימה על הסכם תשתיות מיום 15/03/2020 בגין מגרש 581 אשר על פיו החברה מסרה לחברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חתום, שילם את הוצאות הפיתוח והמציא ערבות בנקאית.

12.5. <u>כתב אישור – מנהלת השקעות בתיירות משרד התיירות</u>

הוצג בפני כתב אישור השתתפות בהוצאות היתר בנייה מתאריך 09/02/2025.

האישור ניתן להקמת מלון 366 חדרים ברמה A נופש בים המלח בהשקעה מבוקשת בסך 421,000,000 ₪.

המנהלה החליטה (החלטה מספר 5157 (ב)5 מיום 08/10/2024 והחלטה מספר 5158 (ב) 34 מיום 30/10/2024) לאשר השתתפות בהוצאות היתר בנייה עבור תוכנית ההשקעות שהוגשה, בכפוף להוראות החוק, לנוהל ולאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

להלן פרטי התוכנית המאושרת:

נושא התוכנית המאושרת: השתתפות בהוצאות היתר בנייה להקמת מלון בן 366 חדרים, בים המלח.

רמת המתקן המלונאי: מלון A נופש.

היקף ההשקעה המוכרת להיתר: 33,571,248 ש"ח (8% תקרת ההשקעה לפרויקט).

גובה המענק: בהתאם לחוק, גובה המענק יהיה בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה המוכרת להיתר, קרי בסך של עד 6,714,250 ש"ח (להלן: "המענק המאושר").

המועד הקובע להכרה בהשקעות הזכאיות למענקים הינו מיום 09/05/2024, בהתאם למועד שנבחר על ידכם.

12.6. <u>חוזי שכירות לשטחי המסחר</u>

החברה חתמה על כ- 80% משטחי המסחר בקומה מרתף 3- במפלס טיילת חוף הים, המהווה את שלב א'. חוזי השכירות כולם לרמת מעטפת הכוללים את שטח קומת מפלס הטיילת וגלריה צמודה לכל חנות מסחרי. בהתאם לחוזים דמי ניהול חלים על השוכר במחיר של עלות + 15%. כמו כן, נחתם חוזה שכירות לאוהל האירועים עם חברת 'השטיח המעופף'.

<u>להלן טבלה מסכמת של חוזי השכירות החתומים:</u>

מס'	שימוש	שם השוכר	שטח מושכר	מחיר בסיס למ"ר בש"ח	אחוז מהפדיון	יחס נטו ברוטו	תאור העסק	יחידה בתשריט	סטאטוס חוזה	מדד הבסיס בתאריך	מדד הבסיס בנקודות	מדד מעודכן בתאריך	מדד מעודכן בנקודות	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	סה"כ שטח ברוטו
1	קוסמטיקה וספא		250	200	10%	15%	רשת דרומית		חתום							
2	מסעדת בשרים	ר.ש.מול הים	240	200	8%	15%	מסעדה מקומית	46	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	57,526	690,315	276
3	מתחם מזון מהיר	אחמד אבו רביע	48	260	10%	15%	REBAR		חתום	9.22	101.04	11.23	105.10	14,929	179,144	55
4	מתחם מזון מהיר	ר.ש. מול הים	48	260	8%	15%	שושי	44	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	14,957	179,482	55
5	מתחם מזון מהיר	ר.ש. מול הים	48	260	8%	15%	שווארמה	45	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	14,957	179,482	55
6	מתחם מזון מהיר	אבו אחמד גיאד	48	260	8%	15%	פרנקי טוסט		חתום	9.22	101.04	11.23	105.10	14,929	179,144	55
7	מזון מהיר – שניצליה	אבו חמאד מוניר	80	200	8%	15%	זכיין מקומי	39	חתום	6.22	100.00	11.23	105.10	19,338	232,061	92
8	מסעדה יוונית	טאגי מאהל	320	150 (תוספת)	8%	15%	שף יווני + מסעדה מקומית וותיקה	35,36,37,38	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	57,526	690,315	368
9	מסעדה איטלקית	חלאד עוודללה	240	200	8%	15%	שף של אחד המלונות	32,33,34	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	57,526	690,315	276
10	בית קפה		160	200	8%	15%	רשת – זכיין									
11	גלידה ומאפה	דואיב אברהם	200	200	8%	15%	רשת – זכיין	29	חתום	10.22	101.61	11.23	105.10	47,580	570,960	230
12	קיוסק	צימר דורה	80	200	10%	15%	עסק מקומי וותיק	25	חתום	5.22	99.62	11.23	105.10	19,412	232,946	92
13	צעצועים ומוצרי ילדים	צימר דורה	80	200	10%	15%	עסק מקומי וותיק	24	חתום	5.22	99.62	11.23	105.10	19,412	232,946	92
14	בגדי ים	אולגה פריימן	160	200	10%	15%	רשת – זכיין	18,19	חתום	7.22	101.13	11.23	105.10	38,245	458,936	184
15	אלכוהול, יינות, וגבינות		320	200	8%	15%	יקב – רשת – זכיין									
16	טרקלין	צבי בורקו + שטיח מעופף	160	200	10%	15%	מפעיל מקומי – רשת – זכיין	10,11	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	38,351	460,210	184
17	מתחם בילוי ומשחקים	צבי בורקו	320	200	10%	15%	מפעיל מקומי – רשת – זכיין	4,5,6,7	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	76,702	920,420	368
18	מינימרקט	צבי בורקו	320	200	10%	15%	רשת – זכיין	1,2,3	חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	76,702	920,420	368
19	טאגי מאהל	טאגי מאהל	600	200	8%	15%	מסעדה	47	חתום	6.23	104.20	11.23	105.10	139,192	1,670,303	690
20	מסעדה אסייתית	בן אל אלברז	320	200	8%	15%	מסעדה	26,27,28	חתום	1.24	105.10	11.23	105.10	73,600	883,200	368
21	אולם כנסים	השטיח המעופף	4,500	46.4	50% מהרווח		השטיח המעופף		חתום	3.22	98.30	11.23	105.10	223,244	2,678,927	4,500
22	מחסן	אולגה פריימן	40	80		15%	בגדי ים		חתום	7.22	101.13	11.23	105.10	3,824	45,894	46
23	מחסן	ר.ש.מול הים	42	80		15%	מסעדות		חתום	8.22	100.85	11.23	105.10	4,027	48,322	48

12.7. <u>חברת ניהול</u>

הפרויקט מחולק לשני שלבים אשר יתנהלו בנפרד:

שלב א' - כולל את השטחים המסחריים, אוהל האירועים וחלק משטחי החניון ינוהלו ע"י חברת ניהול (או בבעלות החברה או חברת ניהול חיצונית), על פי חוזי השכירות שנחתמו מודל הניהול הינו עלות הניהול+ 15%.

שלב ב' - כולל את המלון הכולל את אולם הכנסים, הספא ויתר שטחי החניון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית בחוזה שכירות או בחוזה ניהול כפי שתחליט החברה.

12.8. <u>הסכם מכר תחנות טעינה מיום 06/08/2026</u>

הסכם מכר בין ג'נסל בע"מ (להלן: "החברה") לבין ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: "ברקליס"), להלן עיקרי ההסכם:

- הואיל והחברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתלאביב בע"מ ("הבורסה");
- והואיל וברקליס הינה חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי מר מוטי גרין, ת"ז 031406663 העוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בנות, בין היתר, בייזום נדל"ן.
- והואיל וברקליס מעוניינת להשקיע בחברה בתמורה למניות רגילות בהון המונפק והנפרע של החברה ובנוסף בתמורה לכך שהחברה תעניק לברקליס אופציית PUT למכור לחברה זכות להפעיל את נכסי האנרגיה המניבים (כהגדרתם להלן), והכל כמפורט בהסכם זה;

- נכסי אנרגיה המניבים- שני הנכסים המפורטים להלן: (א) חווה סולארית המהווה גג פנורמי מזכוכית ואלומיניום בשטח של כ- 16,000 מ"ר המתוכנן לייצור ומכירת חשמל לבית המלון בהספק משוער של 3-4 מגה וואט ("החווה הסולארית"), הכל כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח א'; (ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו וואט בתמהיל של 32 תקעי טעינה המיועדת לטעינת רכבים חשמליים בתשלום ("תחנת הטעינה"), הכל כמפורט בהסכם.
- בכפוף לתנאי הסכם זה ולהוראותיו, במעמד השלמת העסקה ובתמורה לסכום של 30,000,000 ש"ח ("סכום ההשקעה"), החברה תקצה לברקליס 115,919,734 מניות רגילות1 ("המניות המוצעות"), שתהווינה מיד לאחר ההקצאה 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה. העסקה לעיל, נעשית בדרך של הצעה פרטית מהותית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
- בחתימתה על הסכם זה, מעניקה החברה לברקליס זכות (אופציה) מסוג PUT, לחייב את החברה לרכוש ולקבל מברקליס את מלוא הזכויות בכל אחד מנכסי האנרגיה המניבים, ביחד עם זכות שימוש והפעלה של החווה הסולארית ו/או של תחנת הטעינה.
- האופציה המוענקת בזאת מוענקת ביחס לכל אחד ממתקני האנרגיה המניבים (החווה הסולארית ו/או של תחנת הטעינה) בנפרד באופן שלברקליס תהיה זכות לממש את האופציה לחווה הסולארית או לתחנת הטעינה או לשתיהן גם יחד, לפי שיקול דעתה של ברקליס ובכפוף להוראות שלהלן.
- בהסכם האופציה מצויין כי תמורת האופציה כאמור בסע' 10.3.2 להסכם עומדת על הסך של 75,679,000 ₪ (להלן "התמורה") כאמור בהערכת שווי של המומחה מר גידי שלום בנדור מחברת SCUBE.

בהתאמה לכך הינכם נדרשים להעביר את התמורה כאמור בסעיף 10.3.3 בו התחייבתם לשלם לברקליס "במועד המימוש" לפי התנאים הבאים:

סך של 30 מיליון בתוספת מע"מ כדין באופן מיידי.

יתרת התמורה בסך של 45,679,000 ₪ (להלן "יתרת התמורה") תשולם בהלוואה בתנאי שוק ופריסת תקופת המימון תהיה כזו שעל פי התוכנית העסקית של נכסי האנרגיה המניבים תראה כי יש בידי החברה לעמוד בהחזרים של המימון שיועמד לה באופן סביר, והכל בהתאם להוראות סעיף 10.3.7 שבהסכם (להלן "ההלוואה").

- להסכם מצורף הסכם שכירות בין הצדדים עבור תחנת טעינה עבור שטח של 40 חניות בשטח ברוטו של 3,000 מ"ר לתקופה של 25 שנים מיום ההפעלה.

13. <u>היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות</u>

13.1. לא נערכה עסקאות בנכס הנדון.

13.2. לא ערכתי שומות לנכס הנדון ולא הוצגו בפני שומות לנכס.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. <u>תחזית תפעולית של החברה</u>

החברה העבירה לידי דוח תפעולי הבוחן את מרכיב ההכנסות של כל מרכיב שווי על פי חלוקה לחלופות בהתאם לשיעורי תפוסה.

הכנסות והוצאות ממרכיב בית המלון.

הכנסות והוצאות משטח גג המלון ROOFTOP

הכנסות והוצאות מספא המלון.

הכנסות והוצאות ממרכז כנסים ואולמות.

הכנסות והוצאות מאטרקציה תיירותית- אקווריום.

הכנסות והוצאות מארוחות צהרים וערב.

הכנסות מהגג הסולארי.

הכנסות מכירות חשמל במתח נמוך.

הכנסות ממסחר.

<u>להלן תחשיב החברה:</u>

אחוזי תפוסה	60%	65%	73%	80%	90%
הכנסות שנתיות לחדר	**211,381,695 ₪**	**228,996,837 ₪**	**257,181,063 ₪**	**281,842,260 ₪**	**317,072,543 ₪**
הוצאות					
הוצאות תפעוליות	107,046,736 ₪	114,643,968 ₪	126,724,370 ₪	137,508,022 ₪	151,825,524 ₪
אחוז הוצאות מהמחזור	51%	50%	49%	49%	48%
רווח תפעולי לפני דמי ניהול	**104,334,959 ₪**	**114,352,869 ₪**	**130,456,693 ₪**	**144,334,238 ₪**	**165,247,019 ₪**
דמי ניהול	6,341,451 ₪	6,869,905 ₪	7,715,432 ₪	8,455,268 ₪	9,512,176 ₪
דמי תמריץ	10,433,496 ₪	11,435,287 ₪	13,045,669 ₪	14,433,424 ₪	16,524,702 ₪
רווח תפעולי בניכוי דמי ניהול	**87,560,012 ₪**	**96,047,677 ₪**	**109,695,592 ₪**	**121,445,546 ₪**	**139,210,141 ₪**
אחוז רווח מהמחזור	41%	42%	43%	43%	44%

הכנסות נוספות

אחוזי תפוסה	60%	65%	73%	80%	90%
ROOF TOP	5,961,600 ₪	6,458,400 ₪	7,253,280 ₪	7,948,800 ₪	8,942,400 ₪
ספא	4,536,000 ₪	4,914,000 ₪	5,518,800 ₪	6,048,000 ₪	6,804,000 ₪
מרכז כנסים ואולמות	18,900,000 ₪	19,490,625 ₪	20,435,625 ₪	21,262,500 ₪	22,443,750 ₪
חניון	8,812,800 ₪	9,331,200 ₪	10,160,640 ₪	10,886,400 ₪	11,923,200 ₪
אטרקציה תיירותות- אקווריום	2,764,800 ₪	2,851,200 ₪	2,989,440 ₪	3,110,400 ₪	3,283,200 ₪
ארוחות צהרים וערב	21,263,040 ₪	23,034,960 ₪	25,870,032 ₪	28,350,720 ₪	31,894,560 ₪
גג סולארי	3,744,000 ₪	3744000	3744000	3744000	3,744,000 ₪
מכירת מתח נמוך	767,059 ₪	767,059 ₪	767,059 ₪	767,059 ₪	767,059 ₪
הכנסות ממסחר	44,620,092 ₪	44,620,092 ₪	44,620,092 ₪	44,620,092 ₪	44,620,092 ₪
סה"כ הכנסות נוספות	**111,369,392 ₪**	**115,211,537 ₪**	**121,358,969 ₪**	**126,737,972 ₪**	**134,422,262 ₪**
<u>הוצאות</u>					
הוצאות תפעול	9,366,447 ₪	9,682,010 ₪	10,186,910 ₪	10,628,697 ₪	11,259,822 ₪
רווח תפעולי לפני דמי ניהול	102,002,945 ₪	105,529,527 ₪	111,172,059 ₪	116,109,275 ₪	123,162,440 ₪
דמי ניהול	3,341,082 ₪	3,456,346 ₪	3,640,769 ₪	3,802,139 ₪	4,032,668 ₪
דמי תמריץ	10,200,294 ₪	10,552,953 ₪	11,117,206 ₪	11,610,928 ₪	12,316,244 ₪
רווח תפעולי בניכוי דמי ניהול	**88,461,568 ₪**	**91,520,228 ₪**	**96,414,084 ₪**	**100,696,208 ₪**	**106,813,528 ₪**
אחוז רווח מהמחזור	79%	79%	79%	79%	79%
סה"כ רווח תפעולי שנתי	**176,021,581 ₪**	**187,567,905 ₪**	**206,109,676 ₪**	**222,141,755 ₪**	**246,023,669 ₪**

15. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

15.1. <u>מטרת השומה</u>

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות חברת ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

15.2. <u>גישות השומה</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

15.3. <u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

15.4. יישום גישות השומה- ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "חנויות ומבנים מסחריים" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.5. הובא בחשבון מיקום הנכס- מתחם המלונות עין בוקק בים המלח.

15.6. הובא בחשבון שטח המגרש, השיפוע בו ומיקומו בקו ראשון לחוף הים.

15.7. הובאו בחשבון השימושים המעורבים בנכס ושלבי הבנייה- מסחר, מרכז כנסים ואירועים, מלון ואטרקציות כמפורט בשומה לעיל.

15.8. הובא בחשבון כי עבודות הבנייה נמצאות בשלב שלד מתקדם.

15.9. הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר על הנכס.

15.10. הובא בחשבון היתר הבנייה המאושר לשלב א' והבקשה להיתר בנייה עבור שלב ב' שטרם שולמה (עברה וועדה והושלמו כלל האישורים למעט תשלום אגרות בנייה והיטל השבחה).

15.11. הובא בחשבון חוזה הפיתוח המהוון למגרש, וכן העובדה הכתובה בחוזה כי בעת תוספת זכויות לא יחול תוספת תשלום לרמ"י.

15.12. הובאו בחשבון הסכמי הפיתוח ששולמו במלואם.

15.13. הובא בחשבון אישור משרד התיירות לקבלת מענק למלון עבור רמת נופש A.

15.14. הובאו בחשבון חוזי השכירות לשטחי המסחר שנחתמו עבור שלב א'.

15.15. הובא בחשבון כי מרכז האירועים וכנסים קיבל טופס 4 והחל לעבוד.

15.16. שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות לקביעת שווי הפרויקט כבנוי וגמור בשילוב גישת החילוץ לקבוע את שווי הזכויות במצבן המועד הקובע לשומה.

15.17. הובאו בחשבון נתוני שווי לנכסים מלונאיים ומסחריים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

15.18. הערכת השווי מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני וכפי שמפורט בשומה לעיל.

15.19. הנכס הוערך בש"ח לא כולל מע"מ, למועד הקובע 31/12/2025.

15.20. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11 כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

16. נתונים להערכת השווי

16.1. קביעת שיעור היוון שמאי ממשלתי ראשי

ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית למחצית השנייה של שנת 2025 שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 21/10/2025 מפורטים שיעורי התשואה כדלקמן:

3. שיעורי התשואה:

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

16.2. עסקאות תשואה במשק

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבניין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ - 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ - 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו - 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ - 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ - 19.8 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ - 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ - 12,000 מ"ר מסחר וכ - 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ - 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ - 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תשואה שנתית של כ- 6.75% , בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.
- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה

לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון של 6.5% - 6.6%.

- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪. ע"פ הדיווח 6 מ' ₪ מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ₪, ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ₪. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ – 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ₪ ומשקפים שיעור תשואה של כ - 7.4%.
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ- 217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%. בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ₪. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ - 6.85%.
- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב – 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ₪, ה – NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - 6.85%.

16.3. <u>נתונים סטטיסטיים במלונאות בארץ ובים המלח</u>

תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):

CBS, Tourism and Hotel Services Statistics Quarterly
Vol. 53, No. 2, July 2025

למ"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי האירחה
כרך 53, מס' 2, אב תשפ"ה, יולי 2025

TABLE 30.- ROOM OCCUPANCY(1) IN TOURIST HOTELS, BY SELECTED LOCALITIES

לוח 30.- תפוסת החדרים(1) במלונות תיירות, לפי יישובים נבחרים

Percentages — אחוזים

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Eilat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזה: מערב ירושלים Thereof: West Jerusalem	ירושלים - סך הכל Jerusalem - Total		
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7		2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1		2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7		2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8		2020
54.0	30.9	30.5	39.3	63.1	38.4	28.9	23.9	21.9		2021
62.8	56.3	52.7	68.3	70.1	59.6	60.3	55.3	54.7		2022
65.4	60.7	64.1	71.4	73.9	61.0	61.9	61.3	60.1		2023
65.8	67.8	63.8	68.3	77.2	65.3	53.3	44.1	42.2	R	2024
69.2	71.0	73.8	76.5	66.3	76.4	57.2	45.1	42.6	R I-III	2024
69.3	69.6	70.5	74.8	82.5	74.0	57.0	41.4	40.0	IV-VI	
66.4	71.2	63.5	68.5	88.0	63.2	56.2	48.5	46.6	VII-IX	
58.1	59.5	47.8	53.5	71.7	46.7	42.7	41.4	39.6	X-XII	
53.5	52.2	39.9	52.4	65.6	52.4	44.2	36.3	35.8	I-III	2025
55.1	41.6	41.4	60.5	58.6	40.0	53.4	51.8	51.4	I	2023
61.4	51.1	57.9	59.1	62.7	48.7	59.0	64.8	64.7	II	
61.7	57.4	68.0	74.1	62.3	52.2	65.4	74.0	73.2	III	
63.8	54.2	61.0	65.1	72.0	58.5	61.7	65.4	64.6	IV	
68.9	60.9	66.1	75.5	74.4	66.1	70.6	74.9	74.6	V	
68.4	63.3	67.5	76.0	79.2	68.2	74.6	66.3	66.0	VI	
57.3	60.0	55.3	73.3	82.0	56.4	65.0	55.0	52.9	VII	
60.2	66.0	67.2	74.2	89.6	65.5	70.4	55.9	55.5	VIII	
57.6	51.8	54.6	60.6	75.5	53.9	53.6	53.7	54.5	IX	
76.3	70.8	59.3	69.2	81.9	53.7	53.3	57.3	56.2	X	
78.8	72.8	85.6	84.9	75.1	86.9	57.7	60.3	56.9	XI	
74.8	75.4	81.8	83.9	70.4	83.5	57.3	56.2	51.8	XII	
70.2	73.7	75.8	79.5	61.8	82.3	57.4	51.7	47.9	I	2024
71.6	75.1	73.3	76.9	66.7	77.6	58.4	45.6	43.0	II	
66.1	64.5	72.4	73.3	70.1	70.5	55.7	38.4	37.1	III	R
68.9	68.0	72.5	73.9	80.4	70.1	54.1	39.9	38.8	IV	
69.9	68.6	70.0	72.3	79.4	73.9	54.9	38.6	37.3	V	
69.1	72.4	69.2	78.3	87.6	78.0	62.0	46.2	44.4	VI	
71.1	76.9	68.5	81.0	91.6	71.7	66.3	52.9	50.8	VII	
65.9	71.9	67.1	66.5	88.7	63.9	55.7	50.5	48.3	VIII	
62.1	64.9	54.7	57.7	83.6	53.8	46.4	42.0	40.3	IX	
62.0	58.9	46.5	51.9	73.8	42.3	38.8	40.2	38.1	X	
55.3	59.9	48.5	52.7	72.3	42.3	43.0	38.5	37.0	XI	
57.0	59.8	48.5	55.6	68.8	55.8	46.3	45.4	43.7	XII	
51.5	55.0	47.6	52.9	66.0	63.0	43.7	39.5	38.7	I	2025
55.6	58.4	46.5	58.7	68.1	55.9	45.9	37.4	36.5	II	
53.6	43.8	26.5	46.2	62.9	40.1	43.1	32.1	32.3	III	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לעומת התקופה המקבילה שנה קודמת			
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8		2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8		2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4		2020
92.9	59.3	38.0	88.9	68.7	..	46.0	21.9	10.6		2021
16.3	82.2	72.8	73.8	11.1	55.2	..	..	..		2022
4.1	7.8	21.6	4.5	5.4	2.3	2.7	10.8	9.9		2023
0.6	11.7	-0.5	-4.3	4.5	7.0	-13.9	-28.1	-29.8		2024
-22.7	-26.5	-45.9	-31.5	-1.1	-31.4	-22.7	-19.5	-16.0	I-III	2025

(1) In open hotels. — (1) במלונות המתוארים.

16.4. <u>נתוני שווי - מגרשים למלונאות</u>

- בתאריך 24/08/2022 פרסמה רשות מקרקעי ישראל תוצאות מכרזים למספר מגרשי מלונאות בים המלח:

מספר	תאריך זכיה	מגרש	שטח	מספר חדרים	מחיר קבוע לקרקע	מחיר זכיה (פיתוח)	סה"כ	מספר הצעות	שווי קרקע לחדר	שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות
בש/320/2021	24/08/2022	104	48,360 מ"ר	253	₪ 6,732,000	₪ 30,555,555	₪ 37,287,555	3	₪ 147,382	₪ 1,493
		105	68,555 מ"ר	198	₪ 5,559,000	₪ 32,000,000	₪ 37,559,000	5	₪ 189,692	₪ 1,895
		106	50,686 מ"ר	187	₪ 5,304,000	₪ 32,000,000	₪ 37,304,000	4	₪ 199,487	₪ 1,959
		107	46,428 מ"ר	209	₪ 5,814,000	₪ 25,555,555	₪ 31,369,555	5	₪ 150,094	₪ 1,493
		113	67,914 מ"ר	198	₪ 4,896,000	₪ 37,204,530	₪ 42,100,530	5	₪ 212,629	₪ 2,165
		123	15,394 מ"ר	300	₪ 6,630,000	₪ 10,370,530	₪ 17,000,530	4	₪ 56,668	₪ 1,170
		102, 151	71,701 מ"ר	330	₪ 9,129,000	₪ 42,120,000	₪ 51,249,000	1	₪ 155,300	₪ 1,650

שווי למ"ר מבונה עיקרי נקבע לאחר נטרול מרכיב המסחר (במגרשים בהם קיימים זכויות בנייה למסחר). יודגש כי בכל המגרשים קיימת התחייבות לבניית חניית כלי רכב בשטח המגרש, בחלקם החניון ייבנה בקומות מרתפים.

- על פי הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/12/2023 שנערכה ע"י השמאית המחוזית אפרת כהן, שמאית מקרקעין מחוזית מחוז ירושלים והדרום, למועד הקובע 25/05/2021, למגרש מספר 582 בייעוד מלונאות בים המלח, נקבע כי שווי מ"ר מבונה מלונאות (ברוטו- עיקרי ושירות) הינו 1,237 ₪. שווי מ"ר מבונה מסחר טיילת מזרחית הינו 7,900 ₪ ושווי מ"ר מבונה מסחר מערבי הינו 2,871 ₪.
- על פי הסכם מכר מיום 02/06/2022, מכרה חברת אלעד מלונות בע"מ 50% מזכויותיה במגרשים 61 ו- 62 על פי תכנית 656-0249755 בתמורה ל- 25 מיליון ₪ לרשת מלונות אסטרל. העסקה משקפת שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- עפ"י שומה שערכה השמאית סער קינן בתאריך 18/05/2021 לרשות מקרקעי ישראל למלון ישרוטל ים המלח עבור חיוב בדמי היתר, קבעה השמאית שווי למ"ר מבונה של 1,277 ₪ למ"ר ברוטו למועד הקובע 15/05/2021.
- עפ"י שומה שערכה השמאית סער קינן בתאריך 08/07/2020 לרשות מקרקעי ישראל למלון ישרוטל גנים עבור חידוש תקופת חכירה נוספת, קבעה השמאית שווי למ"ר מבונה של 1,200 ₪ למ"ר ברוטו למועד הקובע 01/01/2020.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 28/07/2015, לשטחים במלון "הוד המדבר" (גוש 100421 חלקה 27) בעין בוקק, בדבר תוספת שטחים בהקלה למועד הקובע 30/03/2014. ההקלה שחושבה הינה בגין הקלה בקווי בניין היוצרת תוספת שטח מבונה למלונאות של 85 מ"ר. השמאי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה של 1,000 ₪ למ"ר.

16.5. <u>נתוני שווי - מלונות בנויים</u>

לא אותרו עסקאות מכר לבתי מלון בים המלח בשנים האחרונות, להלן מספר עסקאות השוואה שנערכו באילת בירושלים ובתל אביב למלונות ייחודיים, לצורך בקרה בלבד.

- על פי דיווח של קבוצת עזריאלי לרשות לניירות ערך מתאריך 17/04/2023, עולה כי קבוצת עזריאלי בע"מ רכשה את מלון הסלע האדום **<u>באילת</u>** בתמורה ל 130 מיליון ₪. המלון ממוקם ברחוב הפלמ"ח 11, בקו ראשון לים על מגרש בשטח של כ- 9 דונם, כולל 111 חדרי מלון בשטח בנוי של כ- 6,360 מ"ר.
- עפ"י פרסום באינטרנט מיום 22/07/2021, עולה כי רשת המלונאות אסטרל רכשה מידי אלעד מלונאות של יצחק תשובה את מלון מלכת שבא **<u>באילת</u>** לפי שווי ברוטו של 458 מיליון ₪. מלון מלכת שבא ממוקם בקו ראשון לים בחוף הצפוני באילת, כולל 239 חדרי מלון+ 242 יחידות נופש שמתוכן טרם

נמכרו ובבעלות תשובה- 64 יחידות בקומות שונות. העסקה משקפת שווי של כ- 1,350,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.

- על פי דוחותיה הכספיים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות לסוף שנת 2024 עולים הפרטים הבאים: מלון מצודת דוד **בירושלים** הכולל 385 חדרים הוערך ב- 1,215,000,000 ₪ המשקף שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 3.155 מיליון ₪. הרווח התפעולי הוון בשיעור היוון שבין 6.5% ל- 7.5%. מחיר ממוצע לחדר $462 עם שיעורי תפוסה נמוכים של 32.2% בגלל המלחמה ללא מפונים. בשנת 2023 המלון הוערך בכ- 1,286,500,000 ₪.
- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדוף אסטוריה **שבירושלים** בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו ב־2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.
- על פי דיווח ברשות לניירות ערך מיום 19/06/2025 עולה כי חברת אקרו וחברת שבת משה נכסים בע"מ מכרו את זכויותיהם (סה"כ החזיקו ב- 70%) במלון "זה ג'ורג'" (מלון אלפא) בחסן ערפה **בת"א** בתמורה ל- 226 מיליון ₪ (עבור חלקן בזכויות). הנכס כולל 170 חדרי מלון ושטחי ציבור, 75 מקומות חנייה וכ- 750 מ"ר שטחי מסחר. בניתוח העסקה, בניכוי מרכיב המסחר והחניות, העסקה משקפת שווי לחדר מלון בגובה של כ- 1,640,000 ₪.
- על פי כתבה באינטרנט מיום 06/01/2025, עולה כי רשת המלונות פתאל מתכוונת לרכוש את מלון ג'אפה **ביפו** בתמורה לכ- 400 מיליון ₪. המלון כולל 120 חדרים ושטחי מגורים שטרם נמכרו. העסקה משקפת שווי של כ- 2.4 מיליון ₪ לחדר.
- עפ"י כתבה באינטרנט מיום 11/10/2021 עולה כי משפחת שטראוס מכרה את חלקה (50%) במלון היוקרה ריץ קרלטון **בהרצליה** בתמורה ל- 150 מיליון ₪. המלון נפתח לאורחים בשנת 2014 בשיתוף עם חברת תדהר בנוי בקונספט ייחודי המשלב חדרי מלון ודירות נופש שנמכרו למספר מצומצם של רוכשים פרטיים ומנוהל ע"י רשת המלונאות הבינלאומית הריץ קרלטון. המלון בן 12 קומות כולל כ-115 חדרי אירוח מפוארים ו- 82 דירות נופש שנמכרו לצדדים שלישיים. העסקה משקפת שווי של כ-2.6 מיליון ₪ לחדר בנוי.

16.6. <u>נתוני השוואה- אולמות אירועים</u>

- אולם אירועים "אושן" הממוקם בשדרות רוקח 101 תל-אביב. המתחם כולל אולם בשטח של כ- 1060 מ"ר, מרפסת סגורה, חצר ומשרדים, דמי שכירות למ"ר אקווי הינו 80 ₪ למ"ר.
- אולמי "ארטימיסיה" הממוקם ברחוב התעשייה 10, ירושלים. החוזה כולל שטח של כ- 2,800 מ"ר לאולם אירועים ובנוסף 2,500 מ"ר חצר. תקופת השכירות: החוזה נחתם בינואר 2015 לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל־5 שנים נוספות. דמי השכירות: 250,000 ₪ לחודש - צמוד למדד. דמי השכירות מגלמים דמ"ש חודשיים של כ־ 67 ₪ למ"ר ללא ההצמדה למדד.
- אולמי "שמש אדומה" - הממוקם ברחוב שונצינו 11, תל אביב. החוזה משנת 2016 כולל שטח של כ־5,000 מ"ר הכולל שני אולמות אירועים. דמי השכירות: 350,000 ₪ לחודש - צמוד למדד. דמי השכירות מגלמים דמ"ש חודשיים של כ־ 70 ₪ למ"ר ללא הצמדה למדד.

- אולם אירועים "עדן על המים" - הממוקם בקיבוץ ניר אליהו. האולם בשטח של כ- 1,200 מ"ר בנוי וחצר של כ- 7,000 מ"ר. דמי השכירות החודשיים בסך 180,000 ₪ לחודש (נכון לשנת 2018). דמי השכירות מגלמים דמ"ש חודשיים של כ- 76 ₪ למ"ר ללא הצמדה למדד.
- אולם אירועים "EAST - TLV" - הממוקם ברחוב מיטב 13, תל אביב. האולם בשטח של כ- 550 מ"ר בנוי ומרתף המשמש למטבח ואחסנה בשטח של כ- 635 מ"ר וכן חצר בשטח של כ- 930 מ"ר. תקופת השכירות: החוזה נחתם בינואר 2012 לתקופה של 5 שנים עם שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות: 77,500 ₪ לחודש. דמי השכירות מגלמים דמ"ש חודשיים של כ- 74 ₪ למ"ר ללא הצמדה למדד.
- אולם אירועים "סטוקו" - מרכז הטניס, תל אביב - מתחם לאירועים משפחתיים / עסקיים המשלב שני חללים לאירועים עד 250 אורחים ממוקם במתחם הטניס בקרבת גני יהושע. שטח האולם כ- 350 מ"ר בתוספת חצר של כ- 450 מ"ר. דמי השכירות: 100,000 ₪. דמי השכירות מגלמים דמ"ש חודשיים של כ- 200 ₪ למ"ר ללא הצמדה למדד. הערה: המקום משמש כמסעדה / בית קפה פעילים ולא רק כאולם אירועים, מה שמבהיר את דמי השכירות הגבוהים.
- עפ"י מידע המצוי במשרדי אולם אירועים "בלאגיו" מתחם המסגר בעיר בת ים הכולל בין היתר אולם, מרפסת וגן לקבלת פנים, בשטח של כ 2,831 מ"ר, משרדים בשטח של כ-295 מ"ר וחניון תת -קרקעי הושכר בשנת 2021 לתקופה של 12 חודשים תמורת דמ"ש בסיסיים של כ- 100,000 ₪ לחודש לא כולל מע"מ או תמורת 150,000 ₪ + מע"מ אם הפידיון החודשי יחצה את ה 1.5 מיליון ₪ ו-190,000 ₪ לא כולל מע"מ אם הפידיון החודשי יחצה את ה-1.7 מיליון ₪. כמו כן בחוזה מצוינות 2 תקופות אופציה בנות 12 חודשים כ"א אשר בהם הדמ"ש הבסיסי מתעדכן ל-120,000 ₪ לחודש עבור התקופה הראשונה ו-135,000 ₪ לחודש עבור תקופת האופציה ה-2.

16.7. <u>נתוני השוואה- שטחי מסחר</u>

- על פי מספר חוזי שכירות בנכס הנדון עולה כי דמי השכירות הינם בין 200 ₪ ל- 260 ₪ עבור שטח היחידה נטו בתוספת 15% העמסה.
- על פי עסקה מחודש יוני 2023 עולה כי הקניון בים המלח נמכר בתמורה לכ- 152 מיליון ₪ בתוספת 8 מיליון ₪ עבור הון המניות. על פי ניתוח העסקה בהנחה כי כופר החניה יחול על הרוכש, וכן הסדרת תשלום היטל השבחה ודמי היתר עבור הכשרת השטחים, עולה כי שווי למ"ר בנוי הינו 33,700 ₪ למ"ר.
- על פי שומה לקניון ים המלח מיום 10/03/2019 שנערכה ע"י השמאית רלי טרייסטמן אגמי עולה כי דמי השכירות הממוצעים עבור 7,432 מ"ר הינם כ- 265 ₪ למ"ר- עסקי המזון מושכרים בממוצע של כ- 300 ₪ למ"ר, אופנה והנהלה בממוצע של כ- 225 ₪ למ"ר ותכשיטים בכ- 471 ₪ למ"ר.

17. תחשיבי השומה

הערכת השווי נערכה בגישת היוון הכנסות וחילוץ שווי מרכיב הנכס במצבו.

הערכת השווי מחולקת לשימושים כמפורט להלן:

17.1. שווי מרכיב המלון

להלן תחשיב שווי מרכיב בית המלון כבנוי וגמור לאחר קבלת טופס 4. מרכיב בית המלון מתייחס למכירות חדרי מלון, ספא, מזון ומשקאות ומקומות חניה הצמודות למלון.

תחשיב שווי נערך בגישת היוון הכנסות, עפ"י מודל הכנסות כלכלי, בקביעת שנתיים הרצה ושנה שלישית מייצגת -להלן העקרונות קביעת ההנחות למודל הכלכלי:

מספר חדרים: הבקשה להיתר בנייה כוללת 366 יחידות מלונאיות, על פי תקנון התכנית, תותר תוספת של עד 10% במספר יחידות המלונאיות באם עמידה בתקן בנייה ירוק. לאור העובדה כי החברה בונה על פי תקן זה, והבינוי בפועל נערך על פי 400 יחידות, הערכת שווי זו נערכה בהתאם לבנוי בפועל.

על פי טבלת החדרים עולה כי מדובר ביחידות גדולות ובכמות לא מבוטלת של סוויטות כפולות.

להלן טבלת חדרים וקביעת מקדם אקווויולנטי לכל חדר על מנת לתמחר מחיר יחידה בהתאם לגודלה:

שם החדר	שטח ממוצע	מספר חדרים	מקדם	סה"כ
Silver Suite	58- 71	286	1	286
Gold Suite	77- 85	39	1.3	50.7
Platinum Suite	91- 106	28	1.5	42
Diamond Suite	111-113	32	1.8	57.6
Sapphire Suite	149-155	7	1.8	12.6
Royal Posidon Suite	170-171	6	1.8	10.8
Atlanits Residence Suite	356	1	2	2
Imperial Residence Suite	410	1	2	2
סה"כ		**400**		**463.7**

להלן טבלאות מחירים ללילה מאתר 'בוקינגי' הכוללים מע"מ ובחלק מהמקרים כוללים ארוחת בוקר.

כמו כן הטבלאות בוחנות את היחס בין סוגי החדרים.

חודש מרץ 2026

שם המלון	רגיל	סוויטת ג'וניור		סוויטה	
		מחיר	יחס לחדר רגיל	מחיר	יחס לחדר רגיל
הרודס ים המלח	₪ 1,057	₪ 1,548	146%	₪ 3,663	347%
נוגה ישרוטל	₪ 1,248	₪ 1,908	153%		
נבו ישרוטל	₪ 1,098	₪ 2,398	218%	₪ 4,298	391%
מילוס ים המלח	₪ 1,035	₪ 2,550	246%	₪ 3,050	295%
הרברט סמואל	₪ 1,450	₪ 1,900	131%	₪ 8,200	566%
וורט ים המלח	₪ 955	₪ 1,855	194%	₪ 2,755	288%
קיימא ישרוטל	₪ 2,562	₪ 3,896	152%	₪ 16,000	625%

חודש יוני 2026

שם המלון	רגיל	סוויטת ג'וניור		סוויטה	
		מחיר	יחס לחדר רגיל	מחיר	יחס לחדר רגיל
הרודס ים המלח	₪ 1,381	₪ 2,277	165%	₪ 4,637	336%
נוגה ישרוטל	₪ 998	₪ 1,947	195%		
נבו ישרוטל	₪ 1,868	₪ 2,749	147%		
מילוס ים המלח	₪ 1,485	₪ 3,350	226%	₪ 3,650	246%
הרברט סמואל	₪ 1,650	₪ 2,159	131%	₪ 8,450	512%
וורט ים המלח	₪ 1,153	₪ 2,190	190%	₪ 3,241	281%
קיימא ישרוטל	₪ 2,460	₪ 4,236	172%	₪ 16,000	650%

מחיר יחידה ממוצעת ללילה- מחיר ללילה נקבע על סך 1,800 ₪ לא כולל מע"מ, לאחר שנתיים הרצה במחיר נמוך יותר. המחיר הממוצע נקבע על פי ההנחות הבאות:

- מרבית היחידות בשטח בסיסית מינימלי שבין 58 מ"ר- 71 מ"ר (מרבית החדרים בסביבה בשטח של 25- 30 מ"ר.
- בכל היחידות בריכה פרטית. במלון מילוס מחיר מבוקש לחדר דלוקס בלי בריכה הינו 2,050 ₪ בשטח של 23 מ"ר ואילו אותו החדר בשטח זהה עם בריכה פרטית המחיר המבוקש הינו 3,050 ₪, תוספת מבוקשת של 50%.
- כל החדרים בקו ראשון לים עם נוף פתוח.
- במלון ממוקמים אטרקציות ואולמות אירועים וכנסים, ועל כן סביר כי המחיר הממוצע ישקף יתרון זה ביחס ליתר המלונות בים המלח.

על מנת לחדד את קביעת המחיר ללילה בחנתי את שני בתי המלון הקרובים ביותר לנכס הנדון מבחינת מיקום, רמה, גיל המלון וכיו"ב:

מלון	סוויטה רגילה		ממוצע שנתי	בניכוי מע"מ	בניכוי עמלת סוכנים
	יוני	מרץ			
מילוס ים המלח	3,350 ₪	2,550 ₪	2,950 ₪	2,500 ₪	2,358 ₪
קיימא ישרוטל	4,236 ₪	3,896 ₪	4,066 ₪	3,446 ₪	3,251 ₪
ממוצע לחדר					**2,805 ₪**
מקדם הפחתה לגודל					**70%**
מחיר לאחר מקדם					**1,963 ₪**

מלון	סוויטה מיוחדת		ממוצע שנתי	בניכוי מע"מ	בניכוי עמלת סוכנים
	יוני	מרץ			
מילוס ים המלח	3,650 ₪	3,050 ₪	3,350 ₪	2,839 ₪	2,678 ₪
קיימא ישרוטל	16,000 ₪	16,000 ₪	16,000 ₪	13,559 ₪	12,792 ₪
ממוצע לחדר					**7,735 ₪**
מקדם הפחתה לגודל					**70%**
מחיר לאחר מקדם					**5,415 ₪**

ערכתי בחינה נוספת לקביעת ההפרש במחיר בין מלונות בסביבת הכנרת, לבין מלון סטאי המאופיין בייחודיות של בריכות פרטיות, רמה גבוה ויחסית חדש.

שם המלון	רגיל	סוויטת ג'וניור		סוויטה	
		מחיר	יחס לחדר רגיל	מחיר	יחס לחדר רגיל
לאונרדו פלאזה טבריה	1,144 ₪	2,103 ₪	184%	3,350 ₪	293%
לאונרדו קלאב טבריה	1,866 ₪	2,068 ₪	111%		
יו בוטיק	2,750 ₪	3,350 ₪	122%		
המלון הסקוטי	1,845 ₪	2,545 ₪	138%		
מלון סופיה כנרת	1,500 ₪	2,526 ₪	168%		
מלון מגדלה	1,548 ₪	2,825 ₪	182%	3,283 ₪	212%
גומא ישרוטל	1,331 ₪	1,749 ₪	131%		
ממוצע	**1,776 ₪**	**2,569 ₪**			
סטאי כנרת עם בריכה	3,100 ₪	4,350 ₪			
יחס למחיר ממוצע	175%	169%			

גם בבחינה זו רואים את הפערים במחירים ואת הביקושים למוצר ייחודי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שיעור התפוסה- שיעור התפוסה נקבע על 72% לאחר תקופת ההרצה. שיעור התפוסה מביא לידי ביטוי את מאפייניו הייחודיים של המלון- מיקום בקו ראשון לים, עירוב שימושים, קירבה לאולמות כנסים ואירועים ויתר מאפייני הנכס.

על פי דוחות תפעוליים של בתי מלון בים המלח עולה כי שיעור התפוסה בשנת 2023 עמד על 70% ובשנים קודמות כמו בשנת 2019 (טרם הקורונה) שיעור התפוסה עמד על 75%- 80%.

אחוז התפוסה משקף את היתרונות היחסיים של המלון ביחס למלונות בסביבה:

- מלון חדש ביחס למלונות ישנים לאורך רצועת חוף הים המלח.
- חדרים ייחודיים בגודל משמעותי גדול מיתר המלונות, כולם בעלי נוף לים, בחדרים בריכה פרטית.
- מיקום המלון הינו במרכז רצועת החוף ובו שטחי מסחר לרבות מסעדות, אולמות כנסים, אולמות אירועים, אטרקציה תיירותית.

מרכיב הכנסות ממזון ומשקאות, הכנסות מספא המלון והכנסות נוספות- מרכיב ההכנסות ממזון ומשקאות והכנסות נוספות נקבע על 30% מסך המחזור השנתי של המלון. האחוז נקבע ביחס למלונות נופש דומים בעלי היקף שטחי ציבור דומה.

אחוז ההוצאות מהמחזור- נקבע על סך של 68%, וזאת לאחר ירידה של שנתיים הרצה. האחוז נקבע ביחס לשטחי הציבור וגודל המלון ביחס למלונות דומים.

על פי דוח תפעולי שבידי למלון בים המלח הכולל 400 חדרים, סך הוצאות התפעול בשנת 2025 עמדו על כ- 100 מיליון ₪. בתחזית התפעול המפורטת להלן קבעתי 68% שהינו כ- 213 מיליון ₪ לשנה עבור 400 חדרים וביחס לדוגמה המפורטת לעיל, באותו מספר חדרי מלון, הוצאות התפעול יותר מכפולות.

לאחר חתימה על הסכם ניהול עם רשת מלונאית לתפעול המלון, יבחנו שוב הנחות העבודה מול תחזית תפעול של חברה הניהול וייעשו התאמות, ככול ויידרשו.

קרן חידוש ציוד- קרן חידוש ציוד נקבעה על בסיס 2% מסך המחזור השנתי, בהתאם להסכמי ניהול לבתי מלון בהיקף דומה.

הפרשה לניהול- הפחתה לניהול נערכה בגובה של 3% לשנה מסך המחזור השנתי, בתוספת "דמי תמריץ" בגובה של 10% מהרווח התפעולי, וזאת בהתאם להסכמי ניהול לבתי מלון בהיקף דומה.

קביעת שיעור היוון- שיעור ההיוון נקבע על 8.00%, המשקף את הסיכון ואת השינוי במחיר לינה ללילה ושיעור התפוסה הצפוי.

תחשיב שווי המלון כבנוי וגמור לאחר קבלת טופס 4

מספר חדרים	464			
שנים		**1**	**2**	**3**
מחיר לילה לחדר ללא מע"מ		₪ 1,700	₪ 1,750	₪ 1,800
תפוסה ממוצעת לשנה		70%	71%	72%
פדיון שנתי לחדר		₪ 434,350	₪ 453,513	₪ 473,040
סך הכנסות מחדרים		₪ 201,408,095	₪ 210,293,746	₪ 219,348,648
תוספת הכנסה ממזון משקאות וספא		₪ 86,317,755	₪ 90,125,891	₪ 94,006,563
הכנסות שנתיות מחדרים		**₪ 287,725,850**	**₪ 300,419,638**	**₪ 313,355,211**
ממוצע הכנסות מלינות לחדר- לפי 400 חדרים		**₪ 1,971**	**₪ 2,029**	**₪ 2,087**
ממוצע הכנסות כולל לחדר- לפי 400 חדרים		**₪ 2,815**	**₪ 2,898**	**₪ 2,981**
אחוז ההוצאות מסך הפידיון		70%	69%	68%
הוצאות		₪ 201,408,095	₪ 207,289,550	₪ 213,081,544
קרן חידוש ציוד (2% מהמחזור)		₪ 5,754,517	₪ 6,008,393	₪ 6,267,104
הפרשות לניהול (3% מהמחזור)		₪ 8,631,776	₪ 9,012,589	₪ 9,400,656
דמי תמריץ (10% מהמחזור)		₪ 8,631,776	₪ 9,313,009	₪ 10,027,367
סה"כ הוצאות		**₪ 224,426,163**	**₪ 231,623,541**	**₪ 238,776,671**
רווח תפעולי		**₪ 63,299,687**	**₪ 68,796,097**	**₪ 74,578,540**
אחוז הרווח התפעולי מהמחזור		22%	23%	24%
שיעור היוון		8.0%	8.0%	8.0%
ערך נוכחי של הרווח התפעולי השנתי		₪ 63,299,687	₪ 63,700,090	₪ 63,939,078
רווח תפעולי מהוון של 3 שנים בערך נוכחי			₪ 190,938,855	
רווח תפעולי בשנה השלישית		₪ 74,578,540		
שיעור היוון ראוי		8.0%		
רווח תפעולי בשנה השלישית מהוון לצמיתות		₪ 932,231,754		
בדחייה ל 3 שנים			₪ 740,035,622	
סה"כ שווי המלון כבנוי וגמור			**₪ 931,000,000**	

17.2. שווי אולמות האירועים והכנסים

ראשית אציין כי מדובר באולם האירועים במלון, ולא באולם האירועים הקיים היום בכיפה המיועד להריסה. לאור העובדה כי אולמות האירועים בנויים עם כניסה נפרדת מבית המלון ומתופעלים בנפרד מהמלון, הובא בחשבון תחשיב שווי למרכיב זה בגישת היוון הכנסות על פי דמי שכירות ראויים, ולא בגישת היוון הכנסות מתפעול.

דמי השכירות נקבעו בשיעור היוון גבוה של 8% לאור היקף השטח המשמעותי.

שטח אולם צפוני	3,720 מ"ר
שטח אולם דרומי	1,097 מ"ר
סה"כ שטחי האולמות	4,817 מ"ר
דמ"ש ראויים לאולם כנסים	₪ 85
סה"כ דמ"ש לחודש	₪ 409,445
סה"כ לשנה	₪ 4,913,340
שיעור היוון ראוי	8%
סה"כ שווי כבנוי וגמור	**₪ 61,400,000**

17.3. <u>שווי מרכיב מקומות חניה</u>

למלון 100 מקומות חניה מוצמדים בהתאם לתקן ו- 460 מקומות חניה לשטחי המסחר והכנסים. מתוך ה- 460 חניות, 40 מקומות חנייה נמכרו ויושכרו לתחנות טעינה.

להלן תחשיב נקבע שווי של 90,000 ₪ למקום חנייה, מחצית מעלות הבנייה של מקום חנייה.

סה"כ חניות בפרויקט		560 חניות
חניות משויכות על פי תקן למלון		100 חניות
יתרת חניות לשטחי המסחר והכנסים		420 חניות
שווי מקום חניה בנוי	90,000 ₪	
סה"כ שווי חניות		**37,800,000 ₪**

<u>הערכת שווי מרכיב תחנת הטעינה</u>

ביום 13.1.26 (לאחר המועד הקובע לשומה), היה הקלוזינג לעסקת מכירת תחנת הטעינה לידי חברה ציבורית בשם "ג'נסל". חברת ברקליס מלונות מ.ג ("החברה") הקימה במגרש 581 מרכז טעינה אזורי בהספק של כ- 2.5 מגה וואט ובפריסה של 32 עמדות טעינה לרכב חשמלי מהירות ואולטרה מהירות.

החברה חתמה עם ג'נסל הסכם בו היא מוכרת לג'נסל 2 אלמנטים:

- עסק משמש כמרכז טעינה אזורי הכולל ציוד, חדרי חשמל, שנאים, עמדות טעינה
- זכות שימוש במקרקעין של כ- 3,000 מ"ר למשך 25 שנה פחות חודש.

במועד העסקה, התמורה לתחנת הטעינה נקבעה לפי שווי שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני מתוך רשימה של 4 מעריכי שווי שזהותם נקבעה על ידי ג'נסל.

החברה בחרה את מעריך השווי גידי בנדור מחברת IBI S CURE - מעריך השווי העריך את שווי העסקה בסכום אחד כולל ובהתחשב כי ג'נסל קיבלה זכות שימוש ל 25 שנה ללא תשלום.

הערכת השווי התבססה על היוון הכנסות בהתאם לתכנית עסקית שנערכה על ידי מעריך השווי.

השווי הכולל הוערך בסכום של 75,679,000 ₪ הכולל בתוכו את שווי הפעילות ללא הוצאות שכירות.

להלן תחשיב שווי מרכיב תחנת הטעינה הכולל שטחי התחנה המשתרעת על כ 3,000 מ"ר נגרעו 40 חניות שהוקצו לטובת תחנת הטעינה.

תחשיב השווי מבוסס על הערכת שווי שעל בסיסה בוצעה עסקת מכר הפעילות וכן הרשאת שימוש ל 25 שנה בסכום כולל של כ-75 מיליון. סכום זה כולל בתוכו גם את רכיב הפעילות וגם את רכיב דמי השכירות הראויים למשך תקופת ההרשאה כשהם מהוונים להיום.

תחשיב השווי מבוסס על תחזית החברה ועל פי פרק ז' לקווים המנחים- ביצוע שומה על פי הפידיון העסקי בנכס הנישום. על פי התקן דמי השכירות הינם בין 6% ל- 10% מהפידיון.

תחשיב השווי מתכתב עם הסכם האופציה והמכר המפורטים לעיל.

מספר חניות	40 חניות
<u>לפי 8% ממחזור</u>	
מחזור שנתי	46,000,000 ₪
אחוז ממחזור	0.08
דמ"ש לשנה	3,680,000 ₪
תקופה בשנים	25
שיעור היוון	8%
הכנסות מהונו לתקופה	39,283,176 ₪
במעוגל	**39,300,000 ₪**

<u>סיכום שווי:</u>

שווי חניות פנויות:	₪ 37,800,000
<u>דמ"ש ראויים לתחנת טעינה:</u>	<u>₪ 39,300,000</u>
סה"כ שווי חניות ועמדת טעינה (במעוגל):	**₪ 77,100,000**

17.4. <u>שווי מרכיב המסחר וכיפת האירועים</u>

על פי הבקשה להיתר בנייה עולה כי שטחי המסחר ממוקמים במפלס חוף הים ובקומת הגלריה מעליו.

על פי טבלת השטחים עולה כי סך השטח לשיווק הינו 17,903 מ"ר נטו ומהם ניתנת העמסה של 15% ובסה"כ 20,587 מ"ר.

בקומת מפלס הים בנוי אולם האירועים (הכיפה) בשטח של כ- 4,500 מ"ר המושכר לחברת "השטח המעופף". על פי הבקשה להיתר הבנייה שעברה וועדה, עולה כי שטח הכיפה ייהרס ובמקומה ייבנו שטחי מסחר, על כן שטח זה הוערך כמסחר ולא בהתאם לחוזה השכירות הקיים.

להלן תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות על פי העקרונות הבאים:

השטח המושכר (ללא הסכם הכיפה) מהוון לצמיתות בשיעור היוון של 7.25%.

יתרת שטח המסחר לשיווק ברוטו (בתוספת העמסת 15%) הוערך בדמי שכירות ראויים בגובה של 150 ₪ בשיעור היוון גבוה של 8.0%.

לכלל חוזי השכירות קיים מנגנון תשלום של אחוז מפידיון, שלא הובא בחשבון בתחשיב.

<u>תחשיב</u>

שטח נטו מושכר כולל כיפה	8,624 מ"ר	
שטח הכיפה להריסה	4,500 מ"ר	
יתרת שטח מושכר	4,124 מ"ר	
יתרת שטח מושכר ברוטו	4,743 מ"ר	
דמ"ש חודשיים	₪ 774,502	
דמ"ש שנתיים	₪ 9,294,026	
שיעור היוון ראוי	7.25%	
דמ"ש חודשיים לחוזים חתומים		**₪ 128,193,468**
שטח נטו לשיווק	17,902 מ"ר	
שטח ברוטו לשיווק	20,587 מ"ר	
שטח עם חוזים חתומים	4,743 מ"ר	
יתרת שטח לשיווק	15,844 מ"ר	
דמ"ש ראויים למ"ר בנוי ברוטו	₪ 150	
סה"כ לחודש	₪ 2,376,672	
לשנה	₪ 28,520,067	
שיעור היוון ראוי	8.00%	
דמ"ש חודשיים לשטחים הפנויים		**₪ 356,500,834**
הכנסות מהוונות לצמיתות		**₪ 484,700,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17.5. <u>גג סולארי</u>

להלן תחשיב שווי להכנסות ממכירת חשמל לגג הסולארי לתקופה של 20 שנים בלבד. הנתונים נערכו ע"י יועץ חשמל מר יעקב לובצקי.

קוט"ש		2,000
שעות יצור ביום		10
עלות ממוצעת ביום		₪ 0.52
סה"כ יומי		₪ 10,400
סה"כ לחודש		₪ 312,000
סה"כ לשנה		₪ 3,744,000
תקופת חיים	20	
שיעור היוון	7%	
סה"כ מהוון לתקופה		₪ 39,663,989
סה"כ במעוגל		**₪ 39,700,000**

17.6. <u>מרכיב רווח יזמי</u>

הקווים המנחים פרק יח'- "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"- יולי 2010, הרווח היזמי (סעיף 5) "מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד תשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבנייה ובקצב השיווק".

להלן פירוט המרווח היזמי עפ"י הקווים המנחים:

בניה רוויה למגורים- 15% -18%

בניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, לחנויות בחזית מסחרית קיימת- 15% -20%

מרכז מסחרי או קניון חדש- 20% -30%

להלן ריכוז הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי:

הגורם	השפעה על סעיף הרווח היזמי
גודל ומשך הקמת המיזם	ככל ומשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך יגדל משך החשיפה לסיכוני השוק.
אופי הסביבה ורמת פריפריאליות	סביבה ותיקה ויציבה יהיה מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הבנוי נמוך יותר ביחס לסביבה החדשה או שמצויה בשלבי שינוי. בנכס הממוקם במיקום מרכזי תהיה רמת הסיכון נמוכה יותר לקשיי שיווק
סוג הנכס	רמת הביקושים למגורים תהיה בדרך כלל יציבה יותר לאורך זמן (תקופות שיא או שפל). ואילו רמת הביקוש לשימושים עסקיים תהיה תנודתית יותר
מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים	בתקופת אי יציבות כלכלית חלה עלייה ברווח היזמי המבוקש.
מורכבות משפטית	ככל והזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר.

התאמת שיעור הרווח היזמי לנכס הנדון- בקווים המנחים המפורטים לעיל, הרווח היזמי לא נקבע באופן מפורש למרכיב המלונאות. אני סבור כי הרווח היזמי הראוי לפרויקט המלונאי הנדון הינו בטווח שבין 15% -20% ונקבע בהתאם לסיכון הנכס, מיקום ואופי המקרקעין, טיב המלון, היקפו וכיו"ב.

<u>בתחשיב המפורט להלן נקבע שיעור רווח יזמי בגובה 10% מהסיבות הבאות:</u>

- שלב א' לקראת סיום, חלק מהשטחים קיבלו טופס 4 וחלקם כבר נמסרו לשוכרים.
- עבודות בנייה מתקדמות כולל סיום הפיתוח, סיום חפירה, חלק מהשטחים בבנייה של רמת הגמר.
- לקראת קבלת היתר בנייה לשלב ב' לאחר אישור תכנית מפורטת.
- עלויות הבנייה כמעט וודאיות לאור חוזי קבלן חתומים, רכישת ציוד הריהוט למלון ולסיכום מרכיב הסיכון במועד הקובע לשומה יחסית נמוך ביחס לפרויקט בתחילתו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הרווח היזמי בשיעור של 10% מהווה שווי של כ- 141 מיליון ₪.

סך הרווח היזמי מהווה כ- 32% מיתרת עלויות הבנייה הצפויות (טרם קבלת המענק).

עם התקדמות הבנייה הרווח היזמי ילך וישחק עד לאיפוסו עם סיום הבנייה.

17.7. <u>יתרת עלויות בנייה להשלמת הבנייה</u>

להלן אומדן עלויות בנייה צפויות לסיום בניית הפרויקט. האומדן מבוסס על חוזה חתום עם קבלן שיבנה מנקודה זו ועד קבלת טופס 4 בגמר מלא כולל ציוד וריהוט המלון על פי טבלת כמויות. אומדן יתרת עלויות עקיפות ואומדן לעלויות מימון צפויות במסגרת עלויות העקיפות נקבע בצ"מ בגובה של 15% מעלויות הבנייה הישירות, כן, הופחת היטל השבחה בהתאם לפשרה שהושגה בוועדת הערר מול הוועדה המקומית.

יתרת עלויות בנייה ישירה		**310,590,880 ₪**
<u>עלויות עקיפות</u>		
אגרות בנייה	3,000,000 ₪	
שיווק ופרסום	2,817,000 ₪	
תכנון בדיקות ומדידות	2,400,000 ₪	
ייעוץ למלונאי	1,750,000 ₪	
פיקוח ניהול הנדסי	4,500,000 ₪	
תקורות	5,175,000 ₪	
משפטי	2,000,000 ₪	
בצ"מ	46,588,632 ₪	
סה"כ עלויות עקיפות		**68,230,632 ₪**
<u>עלויות מימון</u>		
עמלת מימון	6,000,000 ₪	
הוצאות מימון	48,000,000 ₪	
סה"כ הוצאות מימון		**54,000,000 ₪**
היטל השבחה	**10,000,000 ₪**	
סה"כ יתרת עלויות בנייה		**442,800,000 ₪**

<u>מענק משרד התיירות</u>- מגובה יתרת עלויות הבנייה הצפויות הופחת מענק בהתאם לכתב ההתחייבות של משרד התיירות עבור 366 המפורט לעיל. לאחר עידכון מספר החדרים ל- 400 בהתאם למותר בתב"ע, תבקש החברה עדכון מספר החדרים והמענק צפוי לגדול בהתאם.

בחוות דעת זו נקבע מענק בהתאם לגובה התקרה עבור 366 חדרים ללא עדכון מספר החדרים.

האישור שניתן היום הינו עבור תכנון בגובה של 8%, אך המענק הסופי יינתן בגובה של 20% כקבוע בחוק.

17.8. <u>סיכום תחשיבי השווי</u>

להלן סיכום תחשיבי שווי זכויות החכירה של החברה בנכס הנדון.

סה"כ שווי כבנוי		**1,593,900,000 ₪**
ניכוי יזמות מופחתת (10%)		1,449,000,000 ₪
אומדן יתרת עלויות בנייה	442,800,000 ₪	
מענק צפוי	84,200,000 ₪	
יתרת עלויות בניכוי מענק	358,600,000 ₪	
סה"כ שווי במעוגל		**1,090,400,000 ₪**

17.9. <u>טבלת רגישות</u>

טבלת רגישות הבוחנת את שינוי השווי ביחס לשינוי מחיר ממוצע ללילה ושינוי בגובה יתרת עלויות הבנייה הצפויות.

	1,620 ₪	**1,710 ₪**	**1,800 ₪**	**1,890 ₪**	**1,980 ₪**
398,520,000 ₪	1,061,600,000 ₪	1,098,100,000 ₪	1,134,700,000 ₪	1,171,200,000 ₪	1,207,800,000 ₪
420,660,000 ₪	1,039,400,000 ₪	1,076,000,000 ₪	1,112,500,000 ₪	1,149,100,000 ₪	1,185,600,000 ₪
442,800,000 ₪	1,017,300,000 ₪	1,053,900,000 ₪	**1,090,400,000 ₪**	1,126,900,000 ₪	1,163,500,000 ₪
464,940,000 ₪	995,200,000 ₪	1,031,700,000 ₪	1,068,300,000 ₪	1,104,800,000 ₪	1,141,400,000 ₪
487,080,000 ₪	973,000,000 ₪	1,009,600,000 ₪	1,046,100,000 ₪	1,082,700,000 ₪	1,119,200,000 ₪

<u>טבלת רגישות לשיעור היוון מלונאות</u>

	7.20%	**7.60%**	**8.00%**	**8.40%**	**8.80%**
398,520,000 ₪	1,226,200,000 ₪	1,178,000,000 ₪	1,134,700,000 ₪	1,095,600,000 ₪	1,060,100,000 ₪
420,660,000 ₪	1,204,100,000 ₪	1,155,800,000 ₪	1,112,500,000 ₪	1,073,400,000 ₪	1,038,000,000 ₪
442,800,000 ₪	1,181,900,000 ₪	1,133,700,000 ₪	**1,090,400,000 ₪**	1,051,300,000 ₪	1,015,900,000 ₪
464,940,000 ₪	1,159,800,000 ₪	1,111,500,000 ₪	1,068,300,000 ₪	1,029,200,000 ₪	993,700,000 ₪
487,080,000 ₪	1,137,700,000 ₪	1,089,400,000 ₪	1,046,100,000 ₪	1,007,000,000 ₪	971,600,000 ₪

<u>טבלת רגישות לשיעור היוון מסחר</u>

	7.20%	**7.60%**	**8.00%**	**8.40%**	**8.80%**
398,520,000 ₪	1,170,700,000 ₪	1,151,800,000 ₪	1,134,700,000 ₪	1,119,200,000 ₪	1,105,200,000 ₪
420,660,000 ₪	1,148,500,000 ₪	1,129,600,000 ₪	1,112,500,000 ₪	1,097,100,000 ₪	1,083,100,000 ₪
442,800,000 ₪	1,126,400,000 ₪	1,107,500,000 ₪	**1,090,400,000 ₪**	1,074,900,000 ₪	1,060,900,000 ₪
464,940,000 ₪	1,104,300,000 ₪	1,085,400,000 ₪	1,068,300,000 ₪	1,052,800,000 ₪	1,038,800,000 ₪
487,080,000 ₪	1,082,100,000 ₪	1,063,200,000 ₪	1,046,100,000 ₪	1,030,700,000 ₪	1,016,700,000 ₪

18. <u>ההערכה</u>

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל, הנני מעריך את שווי זכויות החכירה של חברת ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בנכס הנדון, למועד הקובע 31/12/2025, על סך של:

<u>1,090,400,000 ₪ (מיליארד ותשעים מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)</u>

ההערכה אינה כוללת מע"מ.

19. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

היטל השבחה הופחת בתחשיב השווי

20. <u>הצהרות</u>

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

לראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

נספח ב' לפרק 6

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026, בהתאם לתקנות הדוחות.

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם כן יצוין אחרת. הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים במטבע ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

דוח הדירקטוריון, הנכלל כ**נספח א'** לפרק 6 לתשקיף, כולל סקירה מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר פרקי התשקיף.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי (מוטי) גרין ("**מר גרין**"), המחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("**ברקליס אחזקות**"). ברקליס אחזקות הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על-ידי מר גרין.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף ("**ניירות הערך המוצעים**") הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ולאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים הן תרשמנה למסחר בבורסה ותהפוך החברה לחברת אגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות ובהתאם תהיה החברה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מניות החברה לא תרשמנה למסחר בבורסה במסגרת ההצעה הראשונה לציבור של ניירות הערך המוצעים מכח התשקיף.

נכון לתאריך התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה לתיירות ומסחר ("**תחום הפעילות**").

במסגרת תחום הפעילות החברה, נכון לתאריך התשקיף, החברה מפתחת ובונה את פרויקט אטלנטיס שהינו פרויקט מרובה שימושים הנמצא בקו ראשון לחוף הים בעין בוקק המצוי בשלבי הקמה וביצוע. הפרויקט כולל שטחי מלון יוקרה בדרגה A על פי התקנים של משרד התיירות בהיקף של כ- 400 סוויטות יוקרה כולן עם בריכות פרטיות ונוף לים[4], שטחים לבתי קפה ומסעדות במפלס הטיילת החדשה, שטחי מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי היכול להכיל מעל 4,000 מבקרים וצפוי לשמש

[4] יצוין כי נכון לתאריך התשקיף היתר הבניה מכיל את מלוא הבינוי עבור 400 סוויטות אולם מספר היחידות מוגבל ל- 366 סוויטות, בכוונת החברה בסיום פרויקט אטלנטיס ועם עמידה בתנאי בנייה ירוקה לפעול לאשר את חלוקת הסוויטות מחדש כך שהיקף המלון יעמוד על 400 סוויטות.

כמחולל תנועה אזורי ובנוסף שטחי אטרקציות ("**פרויקט אטלנטיס**"). יצוין כי, נכון לתאריך התשקיף, חלקים מפרויקט אטלנטיס מצויים בשלבי מסירה והפעלה, בעוד שמרבית החלקים הנוספים בפרויקט אטלנטיס מצויים בהקמה, והשלמתם כפופה, בין היתר, להתקדמות עבודות ההקמה, מימונם ואישורים ותעודות המקובלות הנדרשות על פי דין במהלך הקמת פרויקט אטלנטיס.

כמו כן, עד ליום 26 באפריל 2026 החזיקה החברה בכ-51% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של ג'נסל בע"מ ("**ג'נסל**"), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה[5]. כחלק מעסקת ההשקעה בג'נסל, מימשה החברה אופציה למכירת זכות שימוש והפעלה לג'נסל של תחנת טעינה לרכבים חשמליים שהינה חלק מפרויקט אטלנטיס, בהיקף של לפחות 2,000 קילו-ואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר-מהירות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.3.2 לפרק 6 לתשקיף.

בנוסף, בכפוף לאישור רשות המיסים את השינוי המבני לחברה יתווספו ההחזקות המפורטות להלן:

- החזקה ב- 50% (באמצעות ברקליס תיירות) בשותפות (לא רשומה) המפעילה פעילות תיירותית ביחד עם חברת השטיח המעופף (כהגדרתה להלן) במתחם הדום (שהינו כיום אולם אירועים גדול כחלק מפרויקט אטלנטיס). לשותפות הסכם שכירות עם החברה ביחס למתחם הדום (לפרטים נוספים אודות הסכם השטיח המעופף והסכם השכירות, ראו סעיף 6.23.2 לפרק 6 בתשקיף). מתחם הדום, שמופעל על ידי השותפות, הינו מבנה המכיל כיפת הקרנה ותאורה ומשמש כמתחם מופעים וכנסים היכול להכיל עד 4,500 אנשים.
- החזקה ב- 100% בחברת ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ בעלת זכויות חכירה המהוונות במקרקעין הידועים בשם החוף הבינלאומי בחלקה 5 (בחלק) בגוש 100146 מגרש 582 לפי תוכנית -656 0254458 במתחם המלונות בנווה זוהר בשטח של 3,721 מ"ר לרבות כל הבנוי עליו. בהתאם לתוכניות המאושרות השימושים הינם מלונאות, מרפא ומסחר בהיקף של כ- 100 חדרי מלון. בכוונת החברה, להקים על המקרקעין הנ"ל מלון רפואי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7.1 לפרק 6 בתשקיף.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.2 **<u>הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה</u>**

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

.

[5] עסקת ג'נסל אושררה במהלך חודש ינואר 2026.

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
מזומנים ושווי מזומנים	20,966	294	377	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
פקדונות לזמן קצר	9,652	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
לקוחות	621			היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
חייבים ויתרות חובה	1,605	1,142	-	הגידול נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתו התרחשה בתחילת רבעון 1 2026. היתרה מורכבת בעיקר ביתרת חייבים בגין מע"מ.
צדדים קשורים		3	13,622	נובע מחיוב ג'נסל בגין דיווח מע"מ על עסקת עמדות הטעינה. עם רכישת ג'נסל היתרה הינה יתרה בינחברתית שמתבטלת בדוח הקבוצה.
מזומנים מוגבלים לשימוש	242	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
מלאי	2,837	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
סך הכל נכסים שוטפים	**35,923**	**1,439**	**13,999**	
מזומן משועבד	1,629	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026. היתרה מורכבת ממזומנים בגין עסקה עם לקוח משמעותי בחברת ג'נסל.
נכסים בלתי מוחשיים	15,515	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
נכס זכות שימוש	159	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
רכוש קבוע	39,407	-	-	
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,081,300	901,170	1,090,400	הקיטון נובע מסיווג של תחנות הטעינה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע לאור האיחוד של חברת ג'נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026. בראיית הקבוצה התחנות הן לפעילותה התפעולית ולכן סווגו כרכוש קבוע.
סך הכל נכסים לא שוטפים	**1,138,010**	**901,170**	**1,090,400**	

סך הכל נכסים	**1,173,932**	**902,609**	**1,104,399**	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	130,978	69,277	90,147	הגידול נובע מהלוואה בסך 38,000 אלפי ש״ח שנלקחה מבנק הפועלים במהלך הרבעון הראשון.
ספקים ונותני שירותים	953	16	113	עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של חברת ג׳נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
זכאים ויתרות זכות	8,212	-	12,896	היתרה בשנת 2025 נובעת מדיווח מע״מ בגין עסקת ג׳נסל בנוגע לעסקת עמדות הטעינה. היתרה למרץ 2026 נובעת מיתרה שטרם שולמה בגין סכום זה ובגין מיזוג לראשונה של ג׳נסל.
צדדים קשורים	9,405	686	1	הגידול נובע מהלוואה שהתקבלה במהלך הרבעון מצד קשור.
חלויות שוטפות בגין התחייבויות חכירה	133	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג׳נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
סך הכל התחייבויות שוטפות	**149,681**	**69,979**	**103,157**	
התחייבות בגין חכירה	63	-	-	היתרת נובעת מאיחוד לראשונה של חברת ג׳נסל, אשר השלמת רכישתה התרחשה בתחילת רבעון 1 2026.
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	4,940	4,987	4,945	
צדדים קשורים	31,240	33,172	36,414	הגידול נובע מהלוואות מצדדים קשורים שהתקבלו במהלך הרבעון.
התחייבויות מיסים נדחים	221,031	182,729	220,774	הגידול ביחס ליום 31 במרץ 2025 נובע בעיקר מגידול משינוי ביתרת התחייבויות מיסים הנדחים בגין שערוך נדל״ן להשקעה בהקמה בסך 38.1 מיליון ש״ח.
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	**257,274**	**220,888**	**262,133**	
סך הכל התחייבויות	**406,955**	**290,867**	**365,290**	
הון עצמי	**766,978**	**611,742**	**739,109**	הגידול בהון נובע מזכויות שאינן מקנות שליטה בגין רכישת חברת ג׳נסל אשר השלמת רכישתה התרחשה

				בתחילת רבעון 1 2026. לעומת רבעון מקביל הגידול הינו בעיקרו מרווחים שרובם בגין שערוך הנדל״ן להשקעה.
סך הכל התחייבויות והון	**1,173,933**	**902,609**	**1,104,399**	

1.4 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש״ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
הכנסות ממכירות	514	-	-	נובע מהשקעה בג׳נסל ואיחוד לראשונה של דוחות חברת ג׳נסל. היתרה נובעת מכירות מערכות וציוד.
הכנסות משכירות	719	-	-	הפעלת חוזה שכירות חדש החל מרבעון 1 2026.
עלות המכר	(1,430)	-	-	עלות המכירות אשר נובעת ממכירות בחברת ג׳נסל.
רווח גולמי	**(197)**	**-**	**-**	
שינויים בשווי הוגן של נדל״ן להשקעה, נטו	(417)	204	164,668	בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל״ן להשקעה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,002)	(458)	(562)	הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה כוללות את הוצאות ג׳נסל שאוחדה לראשונה.
רווח (הפסד) תפעולי	**(1,616)**	**(254)**	**164,106**	-
הכנסות מימון	67	-	-	-
רווח (הפסד) לפני מיסים	**(1,549)**	**(254)**	**164,106**	-
מיסים על ההכנסה	113	59	(37,744)	שיעור המס החל על החברה הינו 23%. החברה לא כללה נכסי מיסים נדחים בגין הפסדי ג׳נסל. סכומי המיסים נובעים משינויים במיסים נדחים.
הפסד	**(1,436)**	**(195)**	**126,362**	

1.5 **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

1.5.1 <u>ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח)</u>

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	1,699	(458)	(562)	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מחיוב ג'נסל בגין דיווח מע"מ על עסקת עמדות הטעינה. אשר שולם בחלקו במהלך הדוח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(23,646)	(5,877)	(22,853)	הגידול בתקופת הדוח נובע מתוספות בגין נדל"ן להשקעה.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	42,536	6,482	23,519	הגידול נובע בעיקרו מקבלת הלוואה מבנק הפועלים בסך 38 מליון ש"ח וקבלת הלוואה מצדדים קשורים.

1.5.2 <u>פרטים אודות מקורות המימון</u>

נכון לתאריך התשקיף, פעילות החברה ממומנת באמצעות שילוב של מקורות, הכוללים הלוואת מזרחי (כהגדרתה בסעיף 6.19.2 לפרק 6 בתשקיף), הלוואות הפועלים (כהגדרתה בסעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף), הלוואות בעלים והלוואות מצדדים קשורים, וכן באמצעות אשראי חוץ בנקאי (כמפורט בסעיף 8.2 לפרק 8 בתשקיף). בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואת מזרחי, הלוואת פועלים, הלוואה שהועמדה על ידי ב.י חאן (צד קשור) ואת מלוא האשראי החוץ בנקאי באמצעות כספי הגיוס שיתקבלו במסגרת ההנפקה על פי תשקיף זה, הכל כמפורט בפרק 5 לתשקיף (שימוש בתמורת ההנפקה). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.19 לפרק 6 לתשקיף וסעיף 8.2.1.6 ו- 8.2.1.9 לפרק 8 לתשקיף.

1.5.3 <u>נזילות</u>

על פי דוחותיה הכספיים (סולו) של החברה ליום 31 במרץ 2026, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 120,986 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת. על כן, מתקיימים אצלה בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ומשכך רצ"ב בזאת גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי.[לעדכן]

	1 באפריל עד 31 בדצמבר 2026	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2027	1 בינואר עד 31 במרץ 2028
יתרת פתיחה	**19,652**	**15,378**	**33,408**
מקורות סולו:			
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:			

הכנסות מהשכרת ורווחי פעילות אולם אירועים וכנסים(1)	1,005	10,066	2,517
הכנסות מהפעלת שטחי מסחר(2)	-	10,572	3,021
תשלומים שוטפים בגין הפעילות(3)	(4,724)	(761)	(190)
פעילות השקעה:			
תקבולים מג'נסל(4)	-	6,000	-
השקעה בנכס(5)	(12,000)	-	-
פעילות מימון:			
תשלומי ריבית ועמלות(6)	(529)	(5,056)	(1,247)
משיכת כספים מחשבון הליווי	12,000	-	-
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי(7)	-	-	-
פרעון קרן הלוואה מתאגיד בנקאי(8)	-	(2,752)	(705)
פרעון קרן הלוואה מאחר(9)	(26)	(39)	(12)
יתרת סגירה	**15,378**	**33,408**	**36,791**

הסברים והנחות:

(1) הכנסות מהשכרת ורווחי פעילות אולם אירועים וכנסים - החברה מחזיקה 50% משותפות ים המלח המחזיקה בפעילות המשותפת עם השטיח המעופף בים המלח והשוכרת את מתחם הדום לאירועים וכנסים. במסגרת השותפות צפויה החברה (לאחר השלמת השינוי המבני המפורט בסעיף 6.2.4.1 לפרק 6 בתשקיף) לקבל 50% מפעילות השותפות בים המלח (כמפורט בסעיף 6.23.2 לפרק 6 בתשקיף). פעילות שותפות ים המלח הייתה צריכה להתחיל לאחר תקופת הרצה בחודש פברואר 2026 אולם לאור המלחמה פעילות זו נדחתה, בדוח זה הונח שהכנסות החברה מרווחי פעילות זו יחלו בשנת 2027 וזאת למען הזהירות ולאור חוסר הוודאות במועד חזרת המשק לפעילות.

(2) הכנסות מהפעלת שטחי מסחר – החברה צופה כי ההכנסות עבור שלב א' של פרויקט אטלנטיס תתקבלנה החל מקבלת טופס 4 ברבעון האחרון לשנת 2026. הכנסות המפורטות

הינן הכנסות משטחי המסחר שהחברה התקשרה עימם בהסכמי שכירות בלבד. יצוין, כי הוצאות תפעול הנכס מושתות על השוכרים באמצעות תשלומי דמי ניהול.

(3) תשלומים שוטפים בגין הפעילות – תשלומי הנהלה וכלליות, לרבות בגין הוצאות הנפקה שהוצאו נכון לתאריך התשקיף.

(4) תקבולים מג'ינסל – החזר ההלוואה שהועמדה לג'ינסל.

(5) השקעה בנכס – הסכום הנדרש, להערכת החברה, להשלמת שלב א' עד לקבלת טופס 4.

(6) תשלומי ריבית ועמלות - תשלומי ריביות ועמלות בגין הלוואות.

(7) קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי – הלוואת הפועלים שהתקבלה בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.19.3 לפרק 6 בתשקיף. יצוין כי כנגד הלוואה זו העמידה חברת האם, ברקליס אחזקות, פקדון בסכום דומה. הפרעון צפוי בחודש ספטמבר 2026.

(8) פרעון קרן הלוואה מתאגיד בנקאי – ראו הערה 6 לעיל להסברים וההנחות.

(9) פרעון קרן הלוואה מאחר – הלוואת קרדיט 360. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.2.1.9 לפרק 8 בתשקיף.

דירקטוריון החברה בחן את התקיימותם של סימני האזהרה, ובכלל זה את תזרים המזומנים הצפוי של החברה המתואר לעיל, מקורות המימון העומדים לרשותה והתחייבויותיה הקיימות.

במסגרת בחינה זו, נתן הדירקטוריון דעתו, בין היתר, לכך שהחברה מקדמת את פרויקט אטלנטיס שהינו בהקמה המתבצע בשני שלבים. שלב א' צפוי להסתיים עד לתחילת שנת 2027 והוא יופעל בצורה עצמאית מיד עם קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס, במסגרת זו יופעלו שטחי המסחר וכן מתחם הדום. לפרויקט זה קיים חשבון ליווי סגור מול בנק מזרחי טפחות, במסגרתו עומדים לרשות החברה מקורות מימון מספקים להשלמת הבנייה של שלב זה. יצוין כי, קיים היתר בנייה לביצוע כלל פרויקט אטלנטיס על שני שלביו, אולם נכון לתאריך התשקיף טרם נחתם הסכם מימון לבניית שלב ב'. החברה מעריכה כי ביכולתה להפעיל את השטחים המסחריים החל מקבלת אישורי אכלוס עבור שלב א' של פרויקט אטלנטיס בלבד וכי אין לחברה מחויבות להמשיך לביצוע שלב ב' של הפרויקט. נכון לתאריך התשקיף התקשרה החברה בהסכמים להשכרת שטחים מסחריים בשלב א', אשר צפויים לתמוך בתזרים המזומנים של החברה עם השלמתו.

עוד הונח במסגרת הטבלה לעיל כי, עם השלמת שלב א' וטרם קבלת ליווי לשלב ב', תוכל החברה להמיר את ההלוואות מבנק מזרחי ומבנק הפועלים להלוואה כנגד נכס מניב, הצפויה לשאת ריבית שנתית בשיעור 4% שתהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ולתקופה של כ-25 שנים.

בנוסף, לאור העובדה כי בכוונת החברה לפרוע את הלוואת בנק מזרחי מתמורת ההנפקה החברה לא פעלה בשלב זה להארכת מועד פירעון הלוואת מזרחי, אשר מועד פירעונה החוזי הינו יוני 2026. יחד עם זאת, להערכת החברה, ובייחוד לאור הגדלת המסגרת רק בחודש מרץ האחרון לא צפויה מניעה להאריך את מועד הפירעון עד למועד סיום שלב א'.

בנוסף, להערכת הנהלת החברה, וכפי שהוצג לדירקטוריון, לא צפוי קושי בקבלת מימון לשלב ב', בכפוף לאמות מידה מקובלות על הבנק, וזאת בהתחשב בשלב ההתקדמות של פרויקט אטלנטיס ובהון העצמי הגלום בו.

לאור האמורלעיל קבע הדירקטוריון כי, על אף קיומם של סימני האזהרה הנ"ל, אין בו כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה.

הערכות החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון הצפויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מכפי שצופה החברה הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 6.27 לפרק 6 בתשקיף.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 מדיניות מתן תרומות ואחריות חברתית

לחברה אין מדיניות מתן תרומות וכל בקשה לתרומה נבחנת לגופה.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בהרכב ובמספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית של החברה כמפורט בסעיף 2.2. לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

3. הערכות שווי

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו באור 2ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

4.2 פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

ביום 24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות ("**התיקון לתקנות הדוחות**") המחייב בצירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי,

הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ("**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**"). בהתאם לאמור בסעיף 7(ב) להוראות התחולה של התיקון לתקנות הדוחות, לגבי תאגיד אשר מציע ניירות ערך לראשונה לציבור, התיקון כאמור יחול החל בדוח התקופתי הכולל דוחות כספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר של השנה העוקבת לשנה בה ניתן ההיתר לפרסום תשקיף החברה.

5. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2026, מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הדירקטוריון.

מוטי גרין **יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל**	**מרינה סטרז'ניק** **דירקטורית**[6]

פתח תקווה, 26 במאי 2026

[6] ביום 26 במאי 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה

נספח א' לדוח הדירקטוריון -

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון בהתאם לתקנה 9ד לתקנות הדוחות:

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועד פירעון ליום 31.3.2026 :

א. אג"ח שהונפקו לציבור על ידי התאגיד המדווח ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת התאגיד- על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ב. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	38	-	-	-	-	-	444	482
שנה שניה	-	41	-	-	-	-	-	441	482
שנה שלישית	-	45	-	-	-	-	-	437	482
שנה רביעית	-	49	-	-	-	-	-	433	482
שנה חמישית ואילך	-	4,780	-	-	-	-	-	7,225	12,005
סה"כ	-	4,953	-	-	-	-	-	8,980	13,933

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	135,931	-	-	-	-	-	-	135,931
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	135,931	-	-	-	-	-	-	135,931

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ה. טבלת סיכום לטבלאות א'-ד', סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	131,016	-	-	-	-	-	444	131,460
שנה שניה	-	41	-	-	-	-	-	441	482
שנה שלישית	-	45	-	-	-	-	-	437	482
שנה רביעית	-	49	-	-	-	-	-	433	482
שנה חמישית ואילך	-	4,780	-	-	-	-	-	7,225	12,005
סה"כ	-	135,931	-	-	-	-	-	8,980	144,911

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	_____	_____	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-

התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה ו' לעיל (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א'-ד' לעיל (באלפי ש"ח)

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-

סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י"א. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**_____**	**_____**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

י"ב. האם החברה מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולו"):

ל.ר. נכון לתאריך המאזן אין לחברה חברות בנות.

(1) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 19,652

(2) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 30,618.

פרק 7 - ניהול החברה - דירקטורים ונושאי משרה בכירה

7.1 דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, נכון לתאריך התשקיף[33]:

שם:	רונן-מרדכי גרין	מרינה סטרז'ניק	נדב אלבז	רינת גרין
מין:	זכר	נקבה	זכר	נקבה
מספר זיהוי:	031406663	312055098	039875307	207648841
תאריך לידה:	12.10.1978	28.01.1987	17/05/1983	03/09/2000
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הסיבים 49, פתח תקווה	סמטת רחל 11, גבעת שמואל	שגב 3, אשדוד	יצחק ויטנברג 12, פתח תקווה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה כדירקטור:	17.2.2020	22.3.2026	6.4.2026	22.3.2026
חברות בוועדת דירקטוריון:[34]	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור חיצוני/דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	לא[35]	לא
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא
האם הדירקטור הינו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה? אם כן, התפקידים אותם הוא ממלא:	כן, מכהן כמנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. מורשה חתימה עצמאי.	כן, מכהנת כמנהלת כספים של קבוצת ברקליס.	לא	עד לאוגוסט 2025 העניקה שירותים לחברה באמצעות ב.י חאן

[33] יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים עד לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, בהתאם לסימן ה' לפרק הראשון לחלק השישי לחוק החברות.

[34] יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, ולאחר מינוי הדירקטורים החיצוניים כאמור בהערת שוליים מס' 1 לעיל, תפעל החברה למינוי ועדות דירקטוריון בהתאם לתקנון וחוק החברות.

[35] יצוין, כי מר אלבז מונה כדירקטור בחברה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בה.

שם:	רונן-מרדכי גרין	מרינה סטרז'ניק	נדב אלבז	רינת גרין
השכלה:	ישיבה תיכונית	B.A פסיכולוגיה, האוניברסיטה הפתוחה ; בוגרת הנהלת חשבונות וגיוס אשראי, מישלב.	יועץ מס, לשכת יועצי המס ; חשב שכר בכיר לשכת רואי החשבון.	תואר ראשון LL.B במשפטים, המכללה למנהל
ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל קבוצת ברקליס ויזם נדל"ן מסחרי ומלונאי	מנהלת כספים בב.י.חאן שירותי ניהול בע"מ	שירותי חשבונאות, משרד עצמאי	ניהול רכש ותכנון בב.י חאן שירותי ניהול בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	כן, ראו לעיל[36]	לא	לא	לא
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	בתו, הגב' רינת גרין מכהנת כדירקטורית בחברה	לא	לא	בתו של מר מוטי גרין
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית (לרבות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות):	לא	לא	כן	לא

7.2. **<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, ביום 26 במאי 2026, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. בקביעתו זו, התבסס דירקטוריון החברה על היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפייניה ומספר חברי הדירקטוריון. לדעת דירקטוריון החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי

[36] מר רונן-מרדכי גרין מכהן כדירקטור ברשימת החברות המפורטת כדלהלן: ברקליס פפו מלכים בע"מ, ברקליס בריטניה ישראל ניהול והשקעות בע"מ, ברקליס אופיס בע"מ, ב.י.חאן שירותי ניהול בע"מ, ברקליס ניהול ותיירות בע"מ, קניון ים המלח בע"מ, ברקליס איימקס בע"מ, ברקליס ישראל אחזקות בע"מ, ברקליס ים המלח בע"מ וברקליס תיירות בע"מ.

ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

נכון לתאריך התשקיף, מכהנים בדירקטוריון החברה המספר המזערי הראוי, כאשר מר נדב אלבז הינו הדירקטור בעל המיומנות חשבונאית ופיננסית.

7.3. **<u>נושאי משרה בכירה בחברה</u>**

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה, אשר אינם מכהנים כדירקטורים, נכון לתאריך התשקיף:

שם:	**דוד ג'רבי**
מין:	זכר
מס' זהות:	036398972
תאריך לידה:	13/06/1979
תאריך תחילת כהונה:	18.3.2026
תפקיד בחברה, חברת בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים
השכלה:	בוגר חשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות:	בעל משרד רו"ח – 2010 עד היום סמנכ"ל כספים בנור אינק אינובייישנס – 2021 עד היום סמנכ"ל כספים ביו דבש בע"מ –2021 עד היום סמנכ"ל כספים גולדן אנרג'י בע"מ – 2024 עד היום סמנכ"ל כספים ערך פיננסים כהלכה בע"מ – 2019 עד 2024 סמנכ"ל כספים פסיירקס ביוטק בע"מ – 2025 עד היום סמנכ"ל כספים בחברת ישראייר גרופ בע"מ – 2017 עד לשנת 2023 סמנכ"ל כספים עין שלישית מערכות בע"מ – 2021
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא[37]

[37] יצוין, כי מר ג'רבי מעניק שירותי סמנכ"לות כספים ושירותים פיננסים גם לחברות נוספות בשליטת מר גרין.

7.4. **<u>מבקר פנימי</u>**

יצוין, כי עם הפיכת החברה ל חברת אגרות חוב (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובסמוך לאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי בהתאם לפרק הרביעי לחלק הרביעי לחוק החברות.

7.5. **<u>מורשה חתימה עצמאי</u>**

נכון לתאריך התשקיף, למעט מר גרין, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.6. **<u>הוראות התקנון המתייחסות לחברי הדירקטוריון של החברה</u>**

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות התקנון המתייחסות לדירקטוריון, הכוללות, בין היתר, הוראות בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומנוי ועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ככל שקיימות הוראות כאמור.

ביום 26 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון התקנון הנוכחי בתקנון חדש המותאם לתאגיד מדווח. מובהר, כי הוראות התקנון המתוארות להלן טרם אומצו על ידי החברה, וההחלטה בדבר אימוצן תיכנס לתוקף, במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה.

כמו כן, התיאור המובא להלן הינו תמציתי ואינו ממצה, ועל כן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 4 לתשקיף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

<u>ההוראות</u>	**<u>הסעיף/ים בתקנון</u>**
מספר דירקטורים (מירבי ומזערי)	125
דרכי מינוי או בחירתם	126-131
תקופת כהונה וסיומה	127-135, 137
דירקטור חליף	142
תגמול דירקטורים	139-141
מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן	167-176
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, מתן התחייבות לשיפוי מראש ובדיעבד לנושאי משרה בחברה	209-216

7.7. **<u>התחייבויות מסוימות של החברה</u>**

נכון לתאריך התשקיף, לא קיימים כל הסכם, התחייבות או נוהג, שלפיהם משלמת החברה תשלומים המבוססים על שיעורו של רכושה, מחזורה, הכנסותיה או רווחיה.

7.8. **<u>פרטים נוספים</u>**

7.8.1. <u>המשרד הרשום של החברה</u>: הסיבים 49 ,פתח תקווה, 4959504

7.8.2. <u>עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף</u>: ברנע ג'פה לנדה ושות', משרד עורכי דין.

הרכבת 58, תל אביב-יפו, 6777016.

7.8.3. <u>רואי החשבון של החברה לצורך התשקיף</u>: בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח, רואי חשבון.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה

8.1.1. **תגמולים שהחברה שילמה ו/או התחייבה לשלם לנושאי משרה בכירה ו/או בעלי עניין בחברה במהלך השנים 2024 ו- 2025 ועד לתאריך התשקיף**

במהלך השנים 2024 ו – 2025 כמו כן עד לתאריך התשקיף לא ניתנו תגמולים ו/או החברה או תאגיד בשליטתה לא התחייבו לשלם, לנושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה. במהלך שנים הנ"ל, ב.י. חאן העמידה שירותים לחברה שכללו, בין היתר, גם דמי ניהול עבור פועלו של מר גרין.

8.1.2. **הסכם שירותים ב.י. חאן**

ביום 17 ביולי 2022 התקשרה החברה עם ב.י. חאן בהסכם לניהול הפרויקט, במסגרתו נקבע כי ב.י חאן תעניק לחברה שירותי תיאום, תכנון, ניהול, פיקוח ושיווק בקשר עם הפרויקט. כחלק מהעמדת שירותי הניהול, מעסיקה ב.י. חאן אדריכלים, מעצבים ומתאמת תכנון עבור הפרויקט ובכללם גם מעמידה את שירותיהם של מר גרין, הגברת מרינה סטרז'ניק (דירקטורית בחברה), רינת גרין (דירקטורית בחברה), בתו של בעל השליטה בחלק מהתקופה, וכן מר מאיר גרין איבגי, בנו של בעל השליטה. התמורה לב.י. חאן הינה תשלום בגין כלל ההוצאות, לרבות משכורות והוצאות תקורה בקשר לניהול ולתכנון הפרויקט של החברה וזאת בהתאם לתקציב מאושר מראש ובתוספת עמלת ניהול של 12% מסך כל ההוצאות .במהלך השנים 2024, 2025 ו- 2026 עד לתאריך התשקיף, שילמה החברה לב.י חאן סך השווה לכ- 2.4 מיליון ש"ח, כ- 1.95 מיליון ש"ח ו- כ- 0.55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאמה.

ביום 26 במאי 2026, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול חדש, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לפיו לצורך חיסכון בעלויות והוצאות הנהלה ב.י. חאן תעניק שירותים לחברות הקבוצה .ב.י חאן תעניק את השירותים בהתאם למפורט להלן:

1. הוצאות הנהלה ותקורה כולל שיווק לרבות שימוש במשרדי חברת חאן, רכש, ניהול ותיאום התכנון, ניהול הפיקוח, אדמיניסטרציה וכיוב' ("**הוצאות הנהלה**")- סך השווה ל- 220 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין.
2. לכל פרויקט בקבוצה- הוצאת היתר הבניה, לרבות תוכניות עבודה לביצוע עד להשלמת הפרויקט, בהיקף שיידרש, את השירותים הבאים: אדריכלות ורישוי, עיצוב פנים, הדמיות, אדריכלות נוף, קונסטרוקציה, תכנון חשמל, סופרפוזיציה- בעלות כוללת בסך השווה ל- 520 ש"ח למ"ר עד 30,000 מטר ו- 250 ש"ח למ"ר מעל 30,000 מטר, והכל בתוספת מע"מ בהתאם לשטחים שיתוכננו בפועל לרבות שטחים תת קרקעיים ועיליים. עלויות התכנון, ישולמו בהתאם לאבני הדרך מקובלות כפי שנקבעו בהסכם השירותים. נכון לתאריך התשקיף, ובהתאם לסטטוס התקדמות הביצוע של פרויקט אטלנטיס- יתרת הסכום לתשלום שירותים אלה הינו סך של כ- 2.4 מיליון ש"ח.
3. בעבור העמדת שירותיו של מר גרין כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 60%, תשלם החברה סך השווה ל- 120 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו מדי חודש בחודשו. מר גרין, כנושא משרה ודירקטור בחברה, זכאי לפטור, להתחייבות

לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

היה ויתקבלו אישורי אכלוס לפרויקט בתוך 55 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ב.י חאן תהיה זכאית למענק מיוחד בסכום השווה ל- 0.75% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. היה ותקופת ההקמה תושלם בין 55 חודשים ל- 60 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אזי המענק המיוחד כאמור יהיה בסכום השווה ל- 0.5% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. התשלום בגין המענק הנ"ל ישולם לאחר שאגרות החוב (סדרה א') יפרעו במלואן.

כחלק מהעמדת כלל השירותים הנ"ל, מעסיקה ב.י. חאן אדריכלים, מעצבים ומתאמת תכנון עבור הפרויקטים ובכללם גם מעמידה את שירותיהם של הגברת מרינה סטרז'ניק (דירקטורית בחברה).

הצדדים רשאים בהתראה מראש בת שלושה חודשים להפחית או להגדיל את היקף המשרות לקבלת השירותים דלעיל בהתאם לצורכי החברה ובהתאם את התשלום היחסי בגינם על פי התעריפים דלעיל וזאת באישור ועדת הביקורת של החברה. הסכם השירותים הינו לתקופה המותרת על פי דין, כאשר כל צד זכאי לבטל את הסכם על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 120 ימים.

8.1.3. <u>תגמולים שהחברה שילמה ו/או התחייבה לשלם לנושאי משרה בכירה ו/או בעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים במידע לעיל</u>

<u>תנאי כהונה והעסקה של מר דוד ג'רבי, סמנכ"ל הכספים של החברה</u>

בהתאם להסכם למתן שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה פרטית בשליטת מר דוד ג'רבי ("**מר ג'רבי**"), מר ג'רבי מעניק שירותים לחברה בהיקף של כ-25% וזאת החל מיום 18 במרץ 2026, כסמנכ"ל כספים של החברה, כאשר בין הצדדים לא חלים יחסי עובד-מעביד. בתמורה למתן השירותים, דמי הייעוץ החודשיים עומדים על סך של 16,700 ש"ח בצירוף מע"מ כדין.

הסכם השירותים הנ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד זכאי לבטל את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים ובמקרים הקבועים בהסכם ניתן לסיים את ההתקשרות לאלתר.

מר ג'רבי, כנושא משרה, זכאי לפטור, להתחייבות לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

יצוין, כי מר ג'רבי מעניק שירותי סמנכ"לות כספים ושירותים פיננסיים גם לחברות נוספות בשליטת מר גרין.

8.1.4. <u>תגמול לדירקטורים</u>

נכון לתאריך התשקיף, הדירקטורים המכהנים בחברה, ה"ה מר גרין, מרינה סטרז'ניק, רינת גרין ונדב אלבז ואינם זכאים לתגמול כלשהו מהחברה בגין כהונתם כדירקטורים בדירקטוריון החברה.

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום המזערי" כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"). כמו כן, הדירקטורים יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לסכום המזערי בתקנות הגמול.

8.1.5. <u>פטור דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה להעניק, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם, כתב פטור בנוסח המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 8 בתשקיף.

8.1.6. <u>שיפוי דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה להעניק, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם, כתב שיפוי בנוסח המצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק 8 בתשקיף.

8.1.7. <u>ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, את של החברה בפוליסה לביטוח אחריות של דירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם בהתאם לחוק החברות לתקופה 12 חודשים שתחילתה ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, בגבולות אחריות בסכום כולל של עד כ- 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בתמורה לפרמיה שנתית בסך של 45 אלף דולר ובהשתתפות עצמית לתביעה בסך של עד 100 אלף דולר.

כמו כן, כוללת הפוליסה, כוללת כיסוי לחברה עצמה בתביעות ני"ע (Entity Cover) ונספח קדימות התשלום לנושאי המשרה והדירקטורים (Order of Payments).

יצוין, כי החברה תהא רשאית, באישור ועדת התגמול בלבד, להתקשר עם חברת ביטוח (ובלבד שההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה) בפוליסות לביטוח אחריות כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ו/או

נושאי משרה שעשויים להיחשב כבעלי השליטה בחברה, בתנאים כאמור לעיל, והכל בכפוף להוראות מדיניות התגמול והוראות הדין.

8.1.8. מדיניות תגמול

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה החברה, בנוסח המצורף כ**נספח ג'** לפרק 8 בתשקיף. בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור מחדש רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות.

8.2. עסקאות עם בעל שליטה

למיטב ידיעת החברה, אין כל עסקה של החברה עם בעל השליטה בחברה (כהגדרתם בסעיף 3.5 לפרק 3 בתשקיף – "**בעל השליטה**") או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף ושהן עדיין בתוקף בתאריך התשקיף, למעט כמתואר בסעיף זה להלן:

8.2.1. העסקאות המנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות

8.2.1.1. תגמול ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.1.2 לפרק 8 בתשקיף.

8.2.1.2. אישור כהונתו של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון

ביום 6 באפריל 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את מינויו של מר גרין, בעל השליטה בחברה, לכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה וכן את הסמכתו למלא את תפקיד מנכ"ל החברה לתקופה שתחילתה במועד אישור מינויו על ידי על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה וסיומה 5 שנים ממועד הפיכתה של החברה לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, הכל בהתאם להוראות סעיף 121(ד) לחוק החברות ותקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו- 2016[38].

8.2.1.3. פטור, שיפוי וביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בכירה

לפרטים נוספים אודות תנאי פטור, שיפוי וביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, וביניהם בעל השליטה בחברה, ראו סעיפים 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7 לפרק 8 בתשקיף.

8.2.1.4. הסדר לתיחום פעילות

ביום 6 באפריל 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה, עם מר גרין, בהסדר לתיחום פעילות אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה ("**הסדר תיחום הפעילות**"). לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו סעיף 6.2.4 לפרק 6 בתשקיף.

8.2.1.5. הסכם העסקה עם מר מאיר גרין אבגי ("**מאיר גרין**")

[38] תנאי כהונתו והעסקתו של מר גרין הוסדרו במסגרת ההסכם לקבלת שירותים מב.י. חאן. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים, ראו סעיף 8.2.1.1 לעיל.

ביום 26 במאי 2026 התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מאיר גרין, בנו של מר גרין, לפיו החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה יועסק בחברה בתפקיד של מנהל שטח בהיקף משרה מלא. מאיר גרין יהיה זכאי לשכר שעתי בסך של 60 ש"ח לשעה ותוספת שטח בתקרה של עד 10 אלפי ש"ח לחודש וכן במסגרת הסכם ההעסקה כאמור, מאיר גרין זכאי לתנאים נלווים מקובלים נוספים, לרבות ימי חופשה שנתית, ימי מחלה והבראה על פי דין, הפרשות פנסיוניות כדין. בנוסף, מאיר גרין יהיה זכאי לקבלת מענק חודשי בסכום נטו בסך של 3,325 ש"ח. יצוין, כי מאיר גרין יועסק בב.י. חאן עד ליום 30 באפריל 2026 ולכן יישמרו לו זכויות הסוציאליות החל ממועד תחילת העסקתו בב.י חאן. עוד נקבע, כי החברה תעמיד למאיר גרין רכב מסוג משא לטובת מילוי תפקידו והיא תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

8.2.1.6. <u>הסכמי הלוואות מחברות בשליטת בעל השליטה</u>

זהות המלווה	זהות הלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (קרן) (בש"ח)	ריבית ההלוואה	מועדי פירעון	יתרת סכום ההלוואה (קרן+ ריבית) ליום 31 בדצמבר 2025	אחר
ברקליס בריטניה	החברה	8.3.2020	2 מיליון	3% לפקודת מס הכנסה	תשלום אחד קרן וריבית לא יאוחר מיום 1 באפריל 2027	כ- 2.4 מיליון ש"ח	הלווה רשאית להאריך את מועד הפירעון לתקופות נוספות שכל אחת מהן לתקופה של 12 חודשים לפחות.
ב.י. חאן	החברה	8.3.2020 ו- 30.12.2021	מסגרת אשראי של עד 18 מיליון	3% לפקודת מס הכנסה	תשלום אחד קרן וריבית לא יאוחר מיום 1 באפריל 2027	כ- 16 מיליון ש"ח	הלווה רשאית להאריך את מועד הפרעון לתקופות נוספות שכל אחת מהן לתקופה של 12 חודשים לפחות.
קניון ים המלח בע"מ	החברה	22.9.2021	13.775 מיליון	3% לפקודת מס הכנסה	תשלום אחד קרן וריבית לא יאוחר מיום 1 באפריל 2027	כ- 15.24 מיליון ש"ח	הלווה רשאית להאריך את מועד הפרעון לתקופות נוספות שכל אחת מהן לתקופה של 12 חודשים לפחות.
ברקליס אחזקות	החברה	26.6.2024	מסגרת אשראי של	3% לפקודת מס הכנסה	תשלום אחד קרן וריבית לא	ביום 16 במרץ 2026	הלווה רשאית להאריך את מועד

זהות המלווה	זהות הלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (קרן) (בש"ח)	ריבית ההלוואה	מועדי פירעון	יתרת סכום ההלוואה (קרן+ ריבית) ליום 31 בדצמבר 2025	אחר
			עד 6.5 מיליון		יאוחר מיום 1 באפריל 2027	פרעה החברה את מלוא ההלוואה	הפרעון לתקופות נוספות שכל אחת מהן לתקופה של 12 חודשים לפחות.
ב.י. חאן	החברה	22.3.2026	10 מיליון	3% לפקודת מס הכנסה ועם השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף הריבית תהיה הריבית של אגרות החוב (סדרה א')	ביום 31.12.2026	ל.ר.	הלווה רשאית להקדים את מועד הפרעון. יצוין, כי בכוונת החברה לפרוע הלוואה זו באמצעות תמורה ההנפקה.

יצוין, כי החברה תהיה רשאית לפרוע ו/או להחליף את ההלוואות הנ"ל באמצעות העמדת הלוואה בסכומים ובתנאים זהים על ידי חברה אחרת בבעלות בעל השליטה.

8.2.1.7. <u>ערבויות</u>

מר גרין ערב להתחייבויות החברה בקשר עם הלוואת בנק מזרחי. לפרטים נוספים אודות הלוואת בנק מזרחי, ראו סעיף 6.19.4 לפרק 6 בתשקיף.

יצוין, כי בכפוף להשלמת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, בכוונת החברה לסגור את הלוואת מזרחי מתוך תמורת ההנפקה, ובהתאם לפעול לביטול הערבויות שניתנו על ידי מר גרין. לפרטים נוספים אודות יעוד תמורת ההנפקה, ראו סעיף 5.2 לפרק 5 בתשקיף.

8.2.1.8. <u>הסכם אופציה וניהול בין החברה לסאב טרמינל החזקות בע"מ</u>

לפרטים אודות הסכם האופציה בין החברה לסאב טרמינל החזקות בע"מ[39], אשר למר גרין עסקים משותפים עימה ועם חברות בשליטתה, ראו סעיף 6.23.1 לפרק 6 בתשקיף.

8.2.1.9. <u>הסכם הלוואה קרדיט 360</u>

[39] חברה פרטית המוחזקת באופן המפורט להלן: 15% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברת ע.ג. אבי פיתוח בע"מ חברה פרטית בבעלות מלאה של מר אבי חורמרו, יו"ר דירקטוריון החברה ו- 85% מהונה המונפק והנפרע על ידי חברת סאב טרמינל החזקות בע"מ ("**סאב טרמינל**"). סאב טרמינל מוחזקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות קבוצת חברות פרטיות (יחד עם סאב טרמינל: "**החברות המחזיקות**") המוחזקות על ידי תאגיד זר וארבע נאמנויות זרות. בעלי המניות בתאגיד הזר והנהנים בנאמנויות האמורות הם ארבעה- עשר בני משפחת נקש. למיטב ידיעת החברה, בני משפחת נקש אינם מחזיקים ביחד במניות החברות האמורות, ההחלטות בחברות האמורות מתקבלות ברוב רגיל ולכל אחת מהנאמנויות הזרות הסדר נאמנות נפרד ועצמאי. לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, אין בסאב טרמינל בעל שליטה. למען הזהירות, החברה מתייחסת אף לתאגיד הזר ולחברות המחזיקות כבעלות שליטה בחברה.

לפרטים אודות התקשרות החברה ומר גרין בחברה בהסכם לקבלת הלוואה מחברת קרדיט 360 משכנתאות בע"מ, במסגרתו העמיד מר גרין בטוחה להבטחת התחייבויותיו והתחייבויות החברה על פי ההסכם הנ"ל, ראו סעיף 6.23.6 לפרק 6 בתשקיף.

יצוין, כי בכפוף להשלמת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה מתוך תמורת ההנפקה. לפרטים נוספים אודות יעוד תמורת ההנפקה, ראו סעיף 5.2 לפרק 5 בתשקיף.

8.2.1.10. <u>עסקת ההשקעה בג'נסל</u>

לפרטים אודות עסקת ההשקעה בג'נסל, אשר מר גרין הינו בעל השליטה בה (כ-51% בעקיפין) ומכהן כיו"ר הדירקטוריון בג'נסל, ראו סעיף 6.2.4.2 לפרק 6 בתשקיף.

8.2.2. <u>עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות</u>

8.2.2.1. <u>הסכם השטיח המעופף</u>

לפרטים אודות התקשרות החברה עם שותפות (עסקה משותפת) של חברה בשליטת מר גרין בעל השליטה בחברה והשטיח המעופף (כהגדרת מונח זה בסעיף לפרק 6 בתשקיף), ראו סעיף 6.23.2 לפרק 6 בתשקיף. לפרטים אודות השינוי המבני במסגרתו ההחזקה בשותפות תועבר לידי החברה, ראו סעיף 6.23.1 לפרק 6 בתשקיף.

8.2.2.2. <u>הסכם לקבלת שירותי בניה</u>

החברה התקשרה עם חברת מצלר יזמות ובניה בע"מ ("**מצלר**")[40], חברה שלמר גרין היו לו זכויות ניהול בה, בהסכם לקבלת שירותי בניה כקבלן ראשי בפרויקט כפי שתוקן ועודכן מעת לעת. במהלך שנת 2026 בוטל ההסכם ומצלר התקשרה עם הקבלן הראשי החדש בפרויקט כקבלן משנה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.23.3 לפרק 6 בתשקיף.

8.2.2.3. <u>תנאי כהונה והעסקה של סמנכ"ל הכספים של החברה</u>

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונה והעסקה של מר דוד ג'רבי, סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מעניק גם שירותי סמנכ"לות כספים ושירותים פיננסים גם לחברות נוספות בשליטת מר גרין, ראו סעיף 8.1.3 לפרק 8 בתשקיף.

8.3. <u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך</u>

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה, בתקופה של 12 חודשים שקדמו לתאריך התשקיף ובסמוך לתאריך התשקיף, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 בתשקיף.

---

[40] מצלר מוחזקת במלואה על ידי מר צבי בורקו, אשר מכהן כי דירקטור בחברת ג'נסל, אשר בשליטת (בעקיפין) מר גרין. כמו כן, הגב' רותם גרין, אשתו של מר גרין, מועסקת אצל מצלר. בנוסף, מצלר הינה שוכרת משרדים אצל חברה בשליטת מר גרין.

נספח א' לפרק 8 – כתב פטור

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

כתב פטור

לכבוד,

_____

הואיל וביום _____ החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן התחייבות החברה לפטור עבור נושאי משרה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעל השליטה בה ו/או לנמנים עימו בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתנאי הפטור המפורטים בכתב זה;

והואיל וביום _____ אישרה גם האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה;

הננו להודיעך כדלהלן:

1. **<u>פטור מאחריות:</u>**

1.1. החברה פוטרת אותך בזאת, מראש ובאופן בלתי חוזר, מכל אחריות כלפיה, לכל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה.

1.2. לא יהיה תוקף לפטור האמור בסעיף 1.1 לעיל בשל כל אחד מאלה:

1.2.1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או גוף אחר.

1.2.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

1.2.3. הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה מונח זה בחוק החברות.

1.2.4. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

1.2.5. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליך.

1.2.6. בהליך מסוג תביעה שכנגד שתגיש החברה בשל תביעה שתגיש כנגדה, למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

2. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עיזבונך ללא הגבלה בזמן, וזאת גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברה אחרת כהגדרתה לעיל, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה האחרת ו/או בתקופת העסקתך בחברה, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינך זכאי לפטור לפי כתב פטור זה.

3. בכתב פטור זה –

"נושא משרה" -	כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (לרבות הגדרת "נושא משרה בכירה") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.
"תביעה" -	לרבות תובענה אזרחית, תובענה פלילית, תובענה נגזרת, תובענה ייצוגית, בקשות הסדר ותביעות נושים.

4. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת עבודתך או כהונתך כנושא משרה בחברה. בנוסף, התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכות יורשיך על פי דין, לרבות עיזבונך ולזכות דירקטורים חליפים שמונו לך כדין, באם הינך מכהן כדירקטור בחברה.
5. התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.
6. מודגש כי התחייבות זו לפטור אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על-פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.
7. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על-ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כוויתור על זכויותיך על-פי כתב פטור זה ועל-פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיך כאמור.
8. הדין החל על כתב פטור זה הינו הדין בישראל, ולבית המשפט בתל אביב-יפו מסורה הסמכות הייחודית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב פטור זה. כתב פטור זה כפוף להוראות הפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות.
9. כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין:

_____

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

_____

תאריך: _____

נספח ב' לפרק 8 – כתב שיפוי

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

כתב שיפוי

לכבוד,

_____

הואיל וביום _____ החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן התחייבות החברה לשיפוי עבור נושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתנאי השיפוי המפורטים בכתב זה;

והואיל וביום _____, אישרה גם האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה;

הננו להודיעך כדלהלן:

1. **התחייבות לשיפוי**

מבלי לגרוע מזכותה של החברה לשפותך בדיעבד בהתאם למותר בתקנון החברה, מתחייבת בזאת החברה כדלהלן:

1.1. לשפות אותך מראש בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליך ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית (לרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה) ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או נציגה של החברה ולבקשתה בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו, כדלקמן:

1.1.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מסוגי האירועים, או כל חלק מהם, המפורטים בתוספת לכתב זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**התוספת**" ו-"**החבות הכספית**", בהתאמה) ובלבד שהסכום המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 1.2 להלן אשר נקבע על ידי דירקטוריון החברה כסביר בנסיבות העניין;

1.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בפסקה זו -

"**סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" - סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה - "**חוק סדר הדין הפלילי**") או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

1.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

1.1.4. חבות כספית שהוטלה עליך בשל תשלום עבור נפגעי ההפרה במסגרת הליך מנהלי, כהגדרתו להלן, כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**");

1.1.5. הוצאות שתוציא בקשר עם הליך מנהלי, כהגדרתו להלן, שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין;

1.1.6. הוצאות שתוציא בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

1.1.7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה על פי הוראות כל דין, כפי שיהיו מעת לעת לרבות בשל שינוי ו/או הרחבה ו/או תיקון של איזה מהסעיפים המפורטים לעיל;

למרות האמור לעיל, לא יינתן לך שיפוי במקרים שבהם אסור על חברה לשפות נושא משרה בה לפי סימן ג' לפרק השלישי בחלק השישי של חוק החברות ו/או לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות ו/או בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, כפי שנוסחם יהיה במועד בקשתך לשיפוי; כמו כן, לא יינתן לך שיפוי במקרה של הגשת תביעה שכנגד על ידך כנגד החברה ו/או החברות הבנות ו/או החברות הקשורות בעקבות תביעה שתגיש החברה ו/או החברות הבנות ו/או החברות הקשורות נגדך.

"**הליך מנהלי**" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת אכיפה מנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת תנאים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי בחוק החברות כפי שיתוקן מעת לעת ובכפוף לכל דין.

הוצאות התדיינות, כמפורט בסעיפים 1.1.2 עד 1.1.7 לעיל, יקראו להלן: "**הוצאות ההתדיינות**".

1.2. סכום השיפוי הכולל והמצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי האמורה, בגין חבות כספית, כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, הנובעת מאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר ("**סכום השיפוי המרבי**").

1.3. יובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה הינה בנוסף ומעל, ולאחר מיצוי הזכות לקבלת סכומי שיפוי כלשהם בגין אירועים ברי השיפוי מאת המבטח/ים מהם רכשה החברה ביטוח לאחריות נושאי המשרה.

1.4. עוד יובהר כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים המפורטים בתוספת, המובטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מעת לעת, אם תקבל, במסגרת כל פוליסת ביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

1.5. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי על פי כתב זה יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין האירוע נשוא השיפוי, יינתן השיפוי לגבי ההפרש שבין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך ו/או ההוצאות המשפטיות שהוצאת או שחויבת בהן, כאמור לעיל, לבין הסכום שיתקבל מאת המבטח או מכוח הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה תחויב בו לפי כתב שיפוי זה לא יעלה על סכום השיפוי המרבי.

1.6. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם לנושאי משרה בה במועד כלשהו, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 1.2 דלעיל, יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי בגין דרישות שהגישו לחברה על-פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם כשיפוי לפני אותו מועד ("**נושאי המשרה הזכאים**", באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים בפועל יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה, אלמלא מגבלת סכום השיפוי המרבי .

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושא משרה בחברה בגין חבות כספית כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים בגין חבות כספית כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על-פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במידה ויידרש לשם כך, על-פי דין.

2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על פי כתב זה כפופה לאמור בסעיף זה:

2.1. **<u>הודעת השיפוי</u>**

אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי או הליך מנהלי ו/או דרישה מכל סוג, לרבות תביעה משפטית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשר לסעד הצהרתי, לרבות בוררות או גישור ו/או חקירה בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך שייפתח נגדך בקשר לכל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול ועל כל התראה שתימסר לך בכתב או כל חשש או איום לפיו הליך משפטי או מנהלי ייפתח נגדך וכן בכל מקרה בו מתעורר בלבד חשש סביר בדבר קיומן של נסיבות העלולות לשמש עילה להגשת תביעה נגדך בתוקף תפקידך בחברה ("**הליך משפטי**"), וזאת במהירות הראויה לאחר שייודע לך לראשונה על כך ("**הודעת השיפוי**"), ותעביר לחברה או למי שהיא תודיע לך, כל מסמך בקשר לאותו הליך.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

2.2. **<u>הטיפול בהגנה</u>**

2.2.1. בכפוף לכך שהדבר אינו סותר את תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה - החברה תהיה זכאית, לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות ומנומקות בכתב), בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

2.2.1.1. החברה הודיעה תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת השיפוי כאמור בסעיף 2.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך) כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב זה.

2.2.1.2. ההליך המשפטי כנגדך יכלול תביעה מכל סוג, לרבות חקירה של רשות מוסמכת, תביעה משפטית ו/או תביעה אזרחית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשה לסעד הצהרתי.

החברה ו/או עורך דין כאמור יפעלו במסגרת הטיפול הנ"ל בכדי להביא את ההליך הנ"ל לידי סיום, ימסרו לך דיווח שוטף על התקדמות ההליך וייוועצו עמך בקשר עם ניהולו.

עורך הדין שימונה על-ידי החברה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום בו החברה לקחה על עצמה את הטיפול בהגנתך כאמור, לא תהיה היא חייבת לשפות אותך בגין הוצאות שהוצאת על דעת עצמך בקשר עם הטיפול המשפטי בהליך.

מקום שייווצר, לדעתך או לדעת עורך הדין, חשש לניגוד עניינים בינך לבין החברה בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או אם התנגדות נושא המשרה לעורך הדין שמינתה החברה תהא מבוססת על טעמים סבירים אחרים, תודיע על כך לחברה ו/או יודיע לך עורך הדין האמור על ניגוד עניינים זה, לפי העניין, ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

2.2.2. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי כאמור בדרך של פשרה ו/או הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים (כמשמעות הסדר כאמור בפרק ט'1 לחוק ניירות ערך, שכתוצאה ממנו תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בשלהם על פי כתב שיפוי זה ואף לא ישולמו במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה ו/או שיירכש על-ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לכך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בהוצאות הקשורות בכך במסגרת הוצאות כתב שיפוי זה.

2.2.3. על אף האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בס"ק זה לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי הסכמתך.

2.2.4. לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. כמו כן, לפי בקשת החברה, תמסור לחברה ו/או לצד שלישי בהתאם להנחיות החברה, באופן מיידי, כל מסמך ו/או ייפוי כוח שתתבקש.

2.2.5. יצוין, כי ככל שהחברה ו/או נושא המשרה יהיו עשויים להיות זכאים לשיפוי במסגרת ביטוח נושאי המשרה, בקשר עם ההליך, ייעשה מינוי עורך הדין כאמור לעיל, בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, ולחובות החברה בעניין זה על פי הביטוח הנ"ל, במיוחד אם על פי תנאי הביטוח המבטח זכאי לקבוע את זהותו של ערוך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת עלול יהיה המבטח להשתחרר מהתחייבותו לשיפוי או להקטינה. בכל מקרה, החברה תעשה כמיטב יכולתה, במסגרת תנאי הביטוח ובכפוף להם, להשפיע על בחירת עורך הדין בהתאם לרצונו של נושא המשרה.

2.3. במידה שתוך 14 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך המשפטי כאמור ו/או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורך הדין של החברה מטעמים סבירים (אותם תציין בכתב בפני החברה), אתה תהיה רשאי למסור את ייצוגך לעורך הדין שיבחר על ידך, בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, ולחובות החברה בעניין זה על פי הביטוח הנ"ל, בפרט כאשר על פי תנאי הביטוח המבטח זכאי לקבוע את זהותו של ערוך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת עלול יהיה המבטח להשתחרר מהתחייבותו לשיפוי או להקטינה. הוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות הסבירות שתישא/י בגין מינוי עורך-דין כאמור.

2.4. בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 2.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 1.1 לעיל באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, וזאת - מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיף 2.2 לעיל.

2.5. השיפוי שלך בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין ואולם החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים שינומקו. כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

3. <u>תנאי השיפוי</u>

3.1. **<u>שיתוף פעולה עם החברה</u>**

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, בכל אופן סביר שידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם כאמור לעיל שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה והכל בכפוף לאמור לעיל. כמו כן תקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך המשפטי, בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

3.2. **<u>אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי ו/או ביטוח מצד אחר</u>**

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך ו/או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה ו/או במסגרת הסכם שיפוי אחר כלשהו זולת החברה. מובהר בזאת, כי החברה לא תשפה את נושא המשרה בקרות מקרה השיפוי, היה ובגין אותו מקרה שולם לו תשלום בפועל מכח פוליסת ביטוח ו/או הסכם שיפוי אחר, אלא בסכום שהוא מעבר לסכום ששולם מכח פוליסת הביטוח ו/או הסכם השיפוי האחר. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכויותיו של נושא המשרה בכל הנוגע לנשיאת החברה בהשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או העברת תגמולי ביטוח שקיבלה החברה ממבטחים בגין חבותו של נושא המשרה ו/או הוצאות משפטיות שנשא בהן.

לעניין התחייבות החברה לשיפוי בגין פעולה שעשית או תעשה בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר שבו אתה מכהן על פי דרישת החברה (להלן ביחד ולחוד: "**התאגיד החייב**") יחולו גם ההוראות הבאות:

3.2.1. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים אשר אתה תהא זכאי לקבל ותקבל בפועל מהתאגיד החייב במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי התאגיד החייב ו/או על פי התחייבות מראש לשיפוי או על פי היתר לשיפוי שניתנו על ידי התאגיד החייב.

3.2.2. אם דרישתך לקבלת שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב והעשוי להיות בר שיפוי על פי כתב שיפוי זה, תידחה על ידי התאגיד החייב או חברת הביטוח של התאגיד החייב, לפי העניין, תשלם לך החברה על פי כתב שיפוי זה סכומים להם תהא זכאי על פי כתב שיפוי זה, אם תהא זכאי לסכומים אלו ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד החייב ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד החייב ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תידרש לקיום הוראות סעיף זה. לעניין זה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות והסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך.

3.2.3. למען הסר ספק מובהר כי אין בכתב שיפוי זה בכדי להעניק לתאגיד החייב ו/או לכל צד שלישי אחר זכויות כלשהן כלפי החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכות לתבוע ו/או לדרוש תשלום כלשהו מהחברה כהשתתפות בשיפוי ו/או בכיסוי הביטוחי שינתן לך על ידי התאגיד החייב בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב.

3.3. **<u>תשלום השיפוי</u>**

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש לרבות אישור בית המשפט ו/או אישור מוסדות החברה, אם וככל שיידרש .

3.4. **<u>תשלומי ביניים</u>**

3.4.1. עם קרות אירוע שבגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, כמקדמה על חשבון הוצאות שיגיעו לך על פי כתב שיפוי זה, את הכספים הדרושים, להערכתה, לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי או מנהלי, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאת/ה לא תידרש/י לשלמם או לממנם בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

3.4.2. כמו כן, החברה תעמיד לרשותך בטחונות או ערבויות שיהיה עליך להעמיד במסגרת החקירה או בהליך המשפטי או על-פי החלטות ביניים, כולל בבוררות, לרבות לשם החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, וזאת עוד לפני תחילת או לפני תום החקירה או ההליך המשפטי, לפי העניין, ובלבד שסך כל הסכומים, הבטוחות והערבויות כאמור לא יעלו על סכום השיפוי המרבי.

3.4.3. העמידה החברה לרשותך מקדמה, כאמור בסעיף 3.4.1 לעיל, והתברר שאינך זכאי להוצאות ההתדיינות, אתה תחזיר לחברה את המקדמה כאמור, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

3.4.4. העמידה החברה בטחונות או ערבויות כאמור בסעיף 3.4.2 לעיל, והתברר שאינך זכאי לשיפוי בגין הפעולה בגינה ניתנו הביטחונות או הערבויות, תגרום החברה לביטולם, ואתה תסייע לביטולם ככל שתידרש לעשות כן על-ידי החברה, ואם הם או חלק מהם מומשו, אתה תחזיר לחברה את הסכום שמומש כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

3.5. **<u>החזרת סכומי שיפוי ששולמו</u>**

3.5.1. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור המזערי כפי שיקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית על פי דין, לכשתידרש בכתב על ידיה לעשות כן ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע.

3.5.2. שילמה לך החברה סכום כלשהו מכוח כתב שיפוי זה, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, אתה תמחה לחברה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה. משתעשה כן - תהא פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא תעשה כן - תהיה חייב להחזיר את הסכום, או את חלקן, לפי העניין, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, בשיעורים ולתקופה שלפיהם תהא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

4. בכתב שיפוי זה –

"נושא משרה" - כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך (לרבות הגדרת "נושא משרה בכירה") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.

"פעולה" או כל נגזרת שלה" - פעולה משפטית בין במעשה ובין במחדל לרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה בתקופות העסקתך בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתקופות כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר בו אתה מכהן על פי דרישת החברה, אך למעט הפעולות הבאות:

(1) הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או גוף אחר, אלא אם פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה או חברה בת שלה או חברה שלובה או גוף אחר;

(2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

(3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

(4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטלו עליך;

"תביעה" - לרבות תובענה אזרחית, תובענה פלילית, תובענה נגזרת, תובענה ייצוגית, בקשות הסדר ותביעות נושים.

כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

5. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן השיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת עבודתך או כהונתך כנושא משרה בחברה. בנוסף, התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכות יורשיך על פי דין, לרבות עיזבונך ולזכות דירקטורים חליפים שמונו לך כדין, באם הינך מכהן כדירקטור בחברה.

6. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7. מודגש, כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על-פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

8. אין בכתב שיפוי זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת, ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

9. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על-ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כוויתור על זכויותיך על-פי כתב שיפוי זה ועל-פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיך כאמור.

10. החברה תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לשיפוי על-פי כתב השיפוי, או לשנות תנאי מתנאיו לרבות הפחתת סכום השיפוי המירבי או צמצום רשימת האירועים עליהם חל כתב השיפוי, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, והכל ביחס לאירועים שיחולו לאחר מועד השינוי ובלבד שהחברה נתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה, בכתב, לפחות 30 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר ספק, מובהר כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב השיפוי או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהיא, וכתב השיפוי, בנוסחו טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, יהיה תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר ארע טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו הוגש כנגד נושא המשרה לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי.
11. במקרה של פטירת נושא המשרה (חו"ח), כל הוראות כתב השיפוי יחולו, בשינויים המחויבים, על חליפיו, לפי הוראות כל דין, לרבות על עזבונו.
12. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל, ולבית המשפט בתל אביב-יפו מסורה הסמכות הייחודית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב שיפוי זה. כתב שיפוי זה כפוף להוראות הפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות.
13. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

_____

תאריך: _____

<u>התוספת</u>

בכפוף להוראות הדין, אלה האירועים שבשלהם יינתן שיפוי בגין החבות הכספית:

1. הצעה, הנפקה ורכישה עצמית של ניירות ערך על-ידי החברה או על-ידי חברת בת או חברה קשורה ("**החברה**") או על-ידי בעלי מניות של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף או בדרך אחרת, הצעה פרטית, או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, הכל בין אם ניירות הערך נסחרים בבורסה בישראל ובין מחוצה לה.
2. אירוע הנובע מהיות החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח ו/או מכך שניירות ערך של החברה הוצעו לציבור או הנובע מכך שניירות ערך שלה נסחרים בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות אך לא רק ביחס לתיעוד, מתן הודעות ו/או דיווחים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור ו/או מתן גילוי בתשקיף, על פי כל דין, לרבות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כלליים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה.
3. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין ו/או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה ו/או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה ו/או זיקה לניירות ערך של החברה ו/או כל פעילות השקעה אחרת המערבת ו/או המושפעת מניירות הערך של החברה.
4. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין ו/או בקשר לגילוי מוטעה ו/או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה מס-הכנסה מס ערך מוסף ביטוח לאומי מרכז השקעות רשויות מקומיות וכל גורם ממשלתי, מוסדי ו/או איגוד מקצועי או אחר.
5. הפעלת שיקול דעת ו/או החלטות ו/או פעולות באישור עסקאות עם בעלי עניין, כמפורט בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות;
6. הפעלת שיקול דעת בדירקטוריון החברה במסגרת קבלת החלטה בדבר חלוקה, לרבות חלוקה באישור בית משפט ו/או מיזוג, כהגדרתם בחוק החברות, בכפוף למגבלות הדין;
7. חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור;
8. פעולה בקשר עם תיעוד, דיווחים או הודעות המוגשים על-ידי החברה, על-פי כל דין ישראלי או דין זר, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בישראל או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת דווח או הודעה כאמור.
9. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על-ידי החברה בתאגידים כלשהם, ובכלל זה לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, ביצועה, פיתוחה, המעקב ופיקוח עליה, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה וכן כל הקשור, במישרין או בעקיפין, לניהול תיק ההשקעות של החברה ו/או חשבונות הבנק שלה.
10. אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או התחייבויותיה;
11. כל תביעה או דרישה המוגשת בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים של החברה בגין נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.

12. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין ביחסי עובד מעביד בחברה ועם יחסי מסחר של החברה, ובכלל זה עובדים, קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים ונותני שירותים. אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים, בסיום העסקתם וביחסי עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, יישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, תכנית אופציות והטבות אחרות.

13. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי לקוח, ספק, קבלן ו/או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה ו/או כל תביעה ו/או דרישה אשר הוגשה נגד נושא המשרה על-ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על-פי דין.

14. עסקה, לרבות עסקה חריגה, כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, ו/או פעולות הנעשות, במישרין או בעקיפין, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בגין משא ומתן להתקשרות בעסקה, קבלת והענקת אשראי, מכירה, השכרה, העברה, רכישה של נכסים ו/או התחייבויות וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, חכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים ו/או התחייבויות כאמור, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, ניהול נדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישת נדל"ן והקמתו, הפעלתו ומכירתו, וכל עניין אחר הקשור בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.

15. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, הקשורות לתחום עיסוקה ופעילותה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות בקשר עם ייזום, בנייה, מסחור, שיווק, מכירה, רכישה ו/או כל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ"ל.

16. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי עובדים, יועצים, סוכנים, משווקים, יחידים אחרים ו/או גוף המועסק ו/או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים ו/או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, הענקת ניירות ערך ו/או הטבות אחרות.

17. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני בטיחות בעבודה ו/או בטיחות בכלל.

18. גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה כלשהם.

19. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני בריאות עובדים ו/או בריאות הציבור ו/או בריאות צדדים שלישיים.

20. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני תחבורה ובכלל זה תביעות של עובדי החברה ו/או קבלניה ו/או צדדים שלישיים.

21. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית ו/או נזק לעסק ו/או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה ו/או מחדל המיוחסים לחברה לעובדיה, סוכניה ו/או אנשים אחרים הפועלים ו/או הטוענים לפעול מטעם החברה.
22. כל פעולה מנהלית ו/או שיפוטית, בין בישראל ובין מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הליכים, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, הנחיות, טענות, חקירות או הודעות מטעם רשויות שלטון ו/או גופים סטטוטוריים הטוענים לחוסר ציות, לאי מילוי או להפרת הוראות חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או על ידי נושא משרה בחברה במסגרת מילוי תפקידו בחברה.
23. נסיבות היוצרות ו/או כל הליך משפטי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בו נטען כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, תקנות, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי הוראות דין, נהלים או תקנים כפי תחולתם בישראל או מחוצה לה בקשר לאיכות הסביבה, לרבות החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ובכלל זה לחומרים מסוכנים ו/או הפרעות סביבתיות לרבות רעש.
24. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו או בקשר לחוזים אחידים.
25. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על ידי נושאי משרה, מנהלים ו/או עובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
26. כל פעולה ו/או החלטה בקשר לחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות רכישת מניות החברה ובלבד ששיפוי בגין פעולה כאמור מותר על-פי דין.
27. כל הליך משפטי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לתחרות כלכלית ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.
28. אירועים הקשורים לעריכה ו/או לאישור דוחות כספיים, תוכניות עסקיות ו/או תחזיות ו/או תקציב ו/או תוכניות עבודה ו/או נהלים ו/או הנחיות פנים ארגוניות ו/או הליכי בקרות פנימיות.
29. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר.
30. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, שינוי בעלות בחברה, כינוס נכסיה או פירוקה, או כל החלטה בנוגע אליהם או כל צו ו/או החלטה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם) מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקצאה והקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן.
31. התבטאות או אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה או מי מטעמו במהלך תפקידו ומכוח תפקידו בחברה, לרבות באמצעי התקשרות, לרבות במסגרת משא ומתן והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, לרבות במסגרת ישיבות הנהלה כאורגן של החברה, ולרבות במסגרת ישיבות ההנהלה, הדירקטוריון או ועדות דירקטוריון.

32. דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסויות לדוחות כספיים.
33. הכנה, עריכה, אישור של וחתימה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאים והצגה מחדש בדוחות כספיים.
34. אימוץ דיווח כספי על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך.
35. פעולה בניגוד לתקנון ההתאגדות של החברה.
36. פעולות הקשורות בהוצאות רישיונות, היתרים, אישורים, פטורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים, הדרושים לחברה או לעסקיה על פי כל דין או הסכם (בסעיף זה: "**רישיונות**"), לרבות אי חידושם או אי הארכתם כדין, או פגם אחר בהליך קבלתם ו/או חידושם ו/או הארכתם ו/או בקשר עם התחייבויות ו/או חבויות החברה על פי רישיונות שניתנו לה ו/או פעולה הטעונה קבלת רישיונות (בין שנתקבלו ובין שלא נתקבלו), לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רישיונות הנוגעים לתכנון ובניה, איכות הסביבה, רישוי עסקים, הגנת הצרכן, הגנת הפרטיות ופעולות אחרות הנוגעות לפרויקטים של החברה.
37. כל פעולה הקשורה להגשת הצעות ו/או עריכתם של מכרזים ו/או זיכיונות ו/או רישיונות, מכל מין וסוג שהם.
38. פעולה או החלטה הנוגעות לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי עבודה.
39. פעולה או החלטה הנוגעת לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("**חוק הגנת הפרטיות**") ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פעולות או החלטות בקשר להקמת, רישום, ניהול, ושימוש במרשמים ומאגרי מידע כהגדרת מונח זה בחוק הגנת הפרטיות.
40. פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות שימוש או אכיפה של זכויות קניין רוחני וכן כל תביעה או דרישה שעילתה שימוש לרעה בזכויות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה, לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב.
41. גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה ובין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה, עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם, ככל שיהיו.
42. משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסת ביטוח, ובכלל זה, כל פעולה שהביאה לאי עריכה של סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או מבוטחים ו/או עם לקוחות אחרים.
43. משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב, של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה.
44. משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכיוצ"ב.

45. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), ני"ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאילה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לרבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (SWAP) וכיוצ"ב.

46. מימוש ערבות אישית שנתן נושא משרה בכירה לחברה, כערובה להתחייבות ו/או להצהרות החברה.

47. אי קיום הליכי בדיקת נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבויות כלפי צד שלישי.

48. כל תביעה או תובענה ו/או דרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכלל בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך המירים או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך, או כל דין אחר בישראל או מחוצה לה המקנה להם עילת תביעה.

49. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה הבכירה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה הבכירה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל-פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת.

50. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.

51. הפרת הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען שבוצעה.

52. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן.

53. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה מתוקף תפקידו בתאגיד שבשליטת החברה או בתאגיד קשור של החברה.

54. כל תביעה או דרישה המוגשת בידי צד שלישי בגין נזקי גוף, לרבות מוות, מחלה, פגיעה נפשית, או נזק לעסק, או נזק לרכוש של צד ג', לרבות אובדן השימוש בו ולרבות הפרעה עסקית במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לנושאי המשרה שלה, לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה, בין אם הנזק נובע מאירוע הנובע מתאונה או בין אם הנזק נובע מתהליך הדרגתי ומצטבר.

55. כל תביעה או דרישה המוגשת על ידי מלווה או נושה בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות החברה כלפיהם.

56. כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, כולם או חלקם, ו/או ביחס לבקשת פירוק כנגד החברה או כל בקשת פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ו/או ביחס להליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה.

57. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה ו/או לניהול תיק השקעות ו/או חשבונות אצל חברי בורסה ו/או בנקים ו/או פיקדונות.

58. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת בניירות ערך כלשהם, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה וכן תביעות הקשורות לפעולות רכישה ו/או מכירה (על-ידי החברה ו/או חברות בנות של החברה), במישרין ו/או בעקיפין, של נכסים (לרבות מניות) וזכויות, בישראל ומחוץ לישראל או השקעה בני"ע של תאגידים שונים או קבלת זכויות בתאגידים שונים, לרבות רכישה ו/או מכירה של גרעיני שליטה והכל בין אם נעשו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי, ניהול המשא ומתן והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר הקשור וכרוך בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו רכישות ו/או מכירות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא.

59. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן מידע, מצגים, חוות דעת, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות המוגשים על ידי החברה על-פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על-פי הוראות דיני המס וחוקים המסדירים יחסי עבודה החלים על החברה ותיעוד הנדרש על-פי כל דין.

60. כל תביעה ו/או הליכים מנהליים, רגולטוריים או משפטיים, פעולות, דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של אי עמידה או הפרה על ידי כל גוף ממשלתי בישראל או מחוצה לה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רשות התחרות ו/או רשות ניירות ערך בישראל או מחוצה לה, ובכל מדינה ו/או מקום אחרים או של כל אדם אחר בטענה לאי עמידה בכל דין, חוק, תקנה, צו של כל גוף ממשלתי ו/או רגולטורי החלים על החברה בפעילותה ועסקיה.

* * *

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

("החברה")

מדיניות תגמול נושאי משרה

מאי 2026

תוכן עניינים

1. מבוא 27

2. תוקפה של מדיניות התגמול 27

3. שיקולים מנחים בעת קביעת מדיניות התגמול 27

3.4. מדיניות התגמול 28

4.1. כללי 28

4.2. מטרות מדיניות התגמול 28

4.3. שיקולים בעת קביעת היקף תגמול לנושאי משרה 28

5. קווים מנחים של מדיניות התגמול 29

5.1. רכיבי שכר קבוע 29

5.2. רכיבי שכר משתנה 34

5.2.2.1. תגמול משתנה - רכיב הוני 42

5.4 יחס בין רכיבים משתנים (מענק שנתי, מענק מיוחד ומענק הוני) וקבועים בחבילת התגמול 44

0 השבת תגמול משתנה במקרה של טעות 44

5.4. נטרול של אירועים לא וודאים 44

5.7 שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל 45

5.8 היחס בין תנאי העסקו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה 45

5.9 גמול דירקטורים 45

1. <u>מבוא</u>

מטרת מסמך זה הינה לתאר ולפרט את המדיניות של החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה של החברה. קביעת מדיניות התגמול, מרכיבי התגמול ואופן קביעתם הינן בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**מדיניות התגמול**" ו- "**חוק החברות**", בהתאמה) והיא תחול על כלל נושאי המשרה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, כפי שיהיו מעת לעת.

מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל במידת הצורך לתמרץ ולתגמל את נושאי המשרה שלה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.[41]

מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לחול על נשים וגברים כאחד, ללא הבדל וללא אפליה.

2. <u>תוקפה של מדיניות התגמול</u>

2.1. מדיניות התגמול תחול על נושאי המשרה בחברה בלבד ותיכנס לתוקפה החל ממועד הפיכת החברה לחברת פרטית שהיא חברת אגרות חוב, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ולמשך חמש (5) שנים, וזאת בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013. לחברה עומדת הזכות לשנות את מדיניות התגמול בכל עת, בהתאם להוראות הדין.

2.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת התגמול תבחן מעת לעת, את הצורך לעדכן או לשנות את מדיניות התגמול ואת יישומה, וזאת, בין היתר, בעקבות ובהתאם להתפתחות עסקי החברה והשוק בכללותו, מטרות החברה, תכניות העבודה שלה, מדיניותה הכללית, מדיניות ניהול הסיכונים שלה, גודלה ואופי פעילותה.

2.3. כמו כן, תשאף החברה במסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.

2.4. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה בו יתוקנו הוראות חוק החברות או תקנות מכוחו או עמדות משפטיות של סגל רשות ניירות ערך, באופן המקל על החברה ביחס לאופן הפעולה שלה בכל הקשור למדיניות התגמול, ולתגמול נושאי המשרה בה, החברה תהיה רשאית לנהוג על פי הוראות או עמדות אלה גם אם הן סותרות את הוראות מדיניות התגמול.

3. <u>שיקולים מנחים בעת קביעת מדיניות התגמול</u>

3.1. מדיניות התגמול נועדה לשקף יצירת תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה בהתחשב בין השאר במדיניות ניהול הסיכונים בחברה. מדיניות התגמול מגדירה מבנה תגמול אשר מטרתו לתמרץ את נושאי המשרה לפעול להשגת יעדים אשר יקדמו את מימוש מטרות החברה ותוכנית העבודה שלה, הן בטווח הקצר והן בראיה ארוכת טווח, ובכלל זה, מגדירה

[41] יובהר, כי אין באימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה בכדי להקנות כל זכות לנושאי המשרה בה וכי אין באמור במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראות חוק החברות ו/או תקנון החברה בנוגע לאופן אישור התקשרות החברה עם נושא משרה כלשהו בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם.

מדיניות התגמול את היחס הראוי בין הרכיבים המשתנים לקבועים מסך חבילת התגמול, זאת בין היתר על מנת שלא לעודד את נושא המשרה הרלוונטי ללקיחת סיכונים שאינם בהתאם למדיניות החברה לעניין זה תוך מתן דגש לאיזון הצורך בשימור נושאי המשרה בחברה.

3.2. גיוס ושימור מנהלים איכותיים וראויים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.

3.3. בקביעת רכיבים משתנים בתנאי כהונה והעסקת נושאי המשרה במדיניות התגמול באה לידי ביטוי תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בין היתר, בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

3.4. מדיניות התגמול משקפת התייחסות לגודל החברה, אופיה ומורכבות פעילותה.

4. <u>מדיניות התגמול</u>

4.1 <u>כללי</u>

ככלל, תוכניות התגמול לנושאי המשרה בחברה מותאמות לתפקידם ולתחומי אחריותם בחברה וליעדים הניתנים להשגה, המוצבים להם במסגרת מילוי תפקידם לצורך קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח.

4.2 <u>מטרות מדיניות התגמול</u>

א. קידום מטרות החברה, יעדים, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;
ב. יצירת תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה בחברה לשיפור ביצועי החברה והשאת רווחיה, תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים על-ידי נושאי המשרה;
ג. מתן כלים לגיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן;
ד. הגברת תחושת ההזדהות של נושאי המשרה עם החברה ופעילותה;
ה. לפעול למען שיקולים עסקיים ויצירת זהות אינטרסים בין נושאי המשרה של החברה לבעלי מניותיה, בכפוף לטובת החברה;
ו. יצירת מסגרת כללית אחידה וברורה תוך הבניית שיקול דעת של האורגנים הרלוונטיים בחברה בקשר עם קביעת תכנית תגמול אישית לכל אחד מנושאי המשרה, על בסיס עקרונות המשותפים לכולם ותוך התאמה לניסיונו ומאפייני התפקיד של נושא המשרה וביצוע התפקיד על ידו, בהתחשב בגודלה של החברה, באופי פעילותה ובמדיניות ניהול הסיכונים בה;

4.3 <u>שיקולים בעת קביעת היקף תגמול לנושאי משרה</u>

א. התחשבות בהשכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן;
ב. התחשבות בהגדרת התפקיד, בתחומי אחריות, תקופת ההעסקה ובהסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש);
ג. גודל החברה, מצבה הפיננסי ואופי פעילותה;

ד. המלצת הממונה של נושא המשרה הרלוונטי;

ה. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה (לעניין רכיבי תגמול משתנים);

ו. יחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים אצל החברה[42]– בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים אודות:

(1) התגמול של נושאי משרה ברמה דומה בחברה (ככל שרלוונטי);

(2) השכר של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד (ככל שרלוונטי);

(3) השכר הממוצע והשכר החציוני של עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים אצל החברה והיחס בין כל אחד מאלה לבין התגמול שמוצע לאשר לנושא המשרה – בהקשר זה תיבחן השפעת הפער בין תנאי הכהונה של נושאי המשרה לבין תנאי השכר של שאר העובדים בחברה, על יחסי העבודה בחברה.

ז. השוואה מעת לעת של רמת ההשתכרות בשוק הרלוונטי (Benchmark) של נושאי משרה בתפקידים דומים. ככל שתבחר לעשות כך, החברה תוכל (אך לא תהיה חייבת) להסתמך על עבודת ייעוץ חיצונית הכוללת קבוצת השוואה, כאשר לצורך כך ייבחרו חברות להן תחומי פעילות בעלי מאפיינים דומים ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי החברה, היקפי פעילותה וסוג הפעילות שלה.

5. <u>קווים מנחים של מדיניות התגמול</u>

להלן יפורטו קווים מנחים של מדיניות התגמול בחברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בכל הנוגע לרכיבי תוכנית התגמול.

יודגש ויובהר, כי אין במדיניות התגמול בכדי להשית התחייבות כלשהי על החברה כלפי נושאי המשרה בה, כפי שיכהנו מעת לעת, וכי רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא משרה בחברה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביו באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה על-פי דין.

5.1. <u>רכיבי שכר קבוע</u>

הרכיב הקבוע מורכב משני רכיבי משנה – שכר קבוע ותנאים נלווים:

5.1.1. <u>שכר קבוע</u>

נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה באופן שוטף. השכר הקבוע ייקבע במשא ומתן בין החברה לבין נושא המשרה וישקף הן את כישוריו וניסיונו המקצועי של נושא המשרה והן את הגדרת תפקידו, מאפייני תפקידו ורמת תפקידו בחברה, לרבות הסמכות והאחריות הנובעות ממנה.

עלות השכר החודשי[43] הנכלל במסגרת הרכיב הקבוע השנתי עבור משרה מלאה (100% היקף משרה) לא יעלה על הסכומים המפורטים בטבלה להלן:

---

[42] "**עובדי קבלן המועסקים אצל החברה**" – עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה, "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" – כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.

[43] השכר החודשי לעניין זה הינו עלות שכר הבסיס כולל רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.

נושא משרה	תקרה שנתית (אלפי ש"ח)[44]
יו"ר דירקטוריון	2,000
מנכ"ל	2,000
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	1,500

על אף האמור, יובהר, כי החברה תהיה רשאית להעסיק נושא משרה בהיקף משרה הנמוך ממשרה מלאה (100% היקף משרה) ובלבד שהלה יעניק את מלוא השירותים אותם הוא נדרש על פי דין למלא מכוח תפקידו בחברה (קרי, שהחברה לא תידרש לשכור עובד/נותן שירותים נוסף שיכהן כנושא משרה משותף עם נושא המשרה הרלוונטי), כאשר התגמול במקרה זה לא יהיה בהכרח פרו-ראטה לעלות המקסימאלית המתוארת לעיל, כך שיכול והתגמול במקרה זה ישקף עלות העסקה, להיקף משרה מלאה, הגבוהה מהתקרות שצוינו לעיל. הנ"ל לא ייחשב חריגה ממדיניות התגמול.

השכר החודשי של נושאי המשרה עשוי להיות צמוד למדד המחירים לצרכן או לעלייה במדד כאמור ויעודכן לרוב אחת לשנה או אחת לרבעון בשיעור עלית המדד.

החברה רשאית לקבוע את היקף ההעסקה של כל נושא משרה בהתאם לצרכיה. בשל היות נושא המשרה בעל תפקיד ניהולי בכיר הדורש מידה מיוחדת של אמון, כמשמעותו בחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, לא יחול חוק זה על נושאי המשרה ולפיכך לא יהיה זכאי לתגמול עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

הסכמי ההעסקה לא יהיו מוגבלים בתקופה, למעט הסכמי ההעסקה המוגבלים על פי דין. עם זאת החברה תהיה רשאית להביא לסיומם, מכל סיבה שהיא, תוך מתן הודעה מראש אשר תוגדר בהסכם ההעסקה ובהתאם למדיניות התגמול.

5.1.2. **<u>תנאים נלווים</u>**

במסגרת תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה.

תנאים נלווים כוללים, בין היתר, ימי חופשה, דמי הבראה, ימי מחלה, הפרשות לתגמולים ולפיצויים והפרשה לקרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה. כמו כן, החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב, טלפון נייד, מחשב נישא וכיו"ב. החברה רשאית לקבוע, כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה, לרבות גילום המס בגינם. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה, כי היא תישא בחלק או בכל הוצאות נושא המשרה אשר נדרשו לצורך מילוי תפקידו, לרבות ארוחות, טלפון, אינטרנט, לינה (בארץ ומחוצה לה), אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח אחריות מקצועית, בדיקות רפואיות שנתיות (סקר מנהלים) והוצאות נוספות ככל שיהיו.

[44] תקרת הרכיב הקבוע תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

החברה רשאית להעניק לנושא משרה הטבות נוספות בסכומים לא מהותיים, וזאת בהתאם לנהוג ולמקובל לכלל עובדי החברה, כגון: שי לחגים ו/או אירועים אישיים, נופשים, השתלמויות וכד' ("**הטבות כלל חברתיות**").

החברה תהיה רשאית, בנסיבות מיוחדות בלבד, ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות, להעניק הלוואות לנושאי משרה בחברה, ובלבד שבכל מקרה סכום הקרן הבלתי נפרע הכולל של ההלוואות לנושא משרה כלשהו, לא יעלה על סך השווה ל-6 פעמים העלות החודשית של השכר הקבוע של נושא המשרה הרלוונטי, כי תקופת הפירעון של הלוואה כלשהי לא תעלה על 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה, וכי ההלוואה תישא ריבית שנתית אשר לא תפחת משיעור הריבית שנקבע מעת לעת כאמור בסעיף 2(א)(3) לתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985. ההלוואה יכול שתוענק כנגד בטחונות לשביעות רצון ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ובכלל זה, כספים נזילים בקופות, קרנות וביטוחי מנהלים על שם נושא המשרה), והכל בכפוף ובהתאם לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

בכל הנוגע לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, התשלום יבוצע בחשבונית ויכיל בתוכו את רכיב השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות .

למען הסר ספק, התנאים הנלווים ייחשבו כחלק מסך הרכיב הקבוע לצורך בחינת היחסים בין רכיבים משתנים לקבועים בחבילת התגמול כאמור בסעיף 5.4 להלן.

במקרים בהם החברה לא תישא באופן ישיר בהוצאות שיוציאו נושאי המשרה במסגרת תפקידם, נושאי המשרה יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו במסגרת תפקידם. החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת אסמכתאות מתאימות ובהתאם לנהלים המקובלים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת.

5.1.3. **<u>פטור, שיפוי וביטוח</u>**

נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינו בעל שליטה בחברה ו/או הנמנים עמו, יהיו זכאים, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות התגמול, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, הסדרי שיפוי ופטור בגין אחריותם כנושאי משרה על פי הנהוג בחברה, והכל בכפוף להוראות כל דין ותקנון החברה.

החברה תהא רשאית לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו, לכיסוי הפעילות השוטפת וכן את פעילות העבר של הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות הארכתה), לרבות עריכה במקביל של פוליסת ביטוח מסוג Run-off לתקופה בת שבע שנים מראש או ביטוח בקשר לאירוע או פעילות רלוונטיים, לרבות פוליסת POSI, אשר תחול על דירקטורים ונושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בת שלה או חברות קשורות שלה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו, כפי שיהיו מעת לעת, אשר תבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין. פוליסת הביטוח יכול שתכלול כיסוי ביטוחי לחברה עצמה (Entity Cover) מפני תביעות

לפי דיני ניירות ערך ותביעות בקשר עם יחסי עבודה שיוגשו נגדה וגם נגד נושא משרה בחברה.

תנאי הפוליסה השוטפת לא יחרגו מהתנאים המפורטים להלן: (א) פוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה תיערכנה תמורת תשלום של פרמיה שנתית בסך כולל שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה התואם את תנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה. (ב) הכיסוי הביטוחי בגין כל פוליסה יהא בגבול אחריות בסך שלא יעלה על 15 מיליון דולר, למקרה ולתקופת הפוליסה בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. פוליסה זו תחול, בין היתר, ביחס לכל נושאי המשרה בחברה.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ככל שנדרש על-פי כל דין) יהיו רשאים לקבוע את עלות פרמיית הביטוח (השנתית) וגובה ההשתתפות העצמית, בתנאי שיהיו בהתאם לתנאי השוק באותה השנה, כשעלות הפרמיה תהיה בסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ביחס לפוליסת ביטוח Run-off ו/או POSI סכום הפרמיה הכולל לכל תקופת הביטוח בגין הפוליסה לא יעלה על סכום בגובה פי ארבע (4) מהפרמיה השנתית בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה השוטפת שבתוקף במועד עריכת הכיסוי כאמור, ולמען הסר ספק סכום זה יהיה מעבר לתקרות הפרמיה הקבועות ביחס לפוליסה השוטפת.

הזכאות לפטור ו/או שיפוי ו/או ביטוח כאמור לעיל, תחול גם ביחס לפטור ו/או שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על-פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו מניות, במישרין או בעקיפין ו/או תאגיד קשור של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו וכן על מנכ"ל החברה – יינתן על פי הנהוג והמקובל בחברה ובנוסח זהה לכלל נושאי המשרה בחברה.

למען הסר ספק, מובהר כי העלויות בגין האמור בסעיף זה לעיל אינן נכללות כחלק מהעלות בגין עלות הגמול הקבוע הכוללת של נושא המשרה.

5.1.4. **<u>תנאי פרישה</u>**

5.1.4.1. **<u>הודעה מוקדמת</u>**

נושאי המשרה בחברה זכאים להודעה מוקדמת הנדרשת על-פי דין וזאת עד לתקופה מקסימלית של 6 חודשים עבור יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ו- 3 חודשים עבור נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל ולפיצויי פיטורים, והכל בהתאם להסכמי העסקתם והוראות כל דין. יובהר, כי במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת על ידי החברה.

5.1.4.2. **<u>מענק פרישה</u>**

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים לאשר מענק פרישה לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה וזאת מעבר לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

מענק הפרישה לא יוענק לנושא משרה בותק של פחות מ- 3 שנים בחברה וכן לנושא משרה שהעסקתו בחברה הסתיימה בנסיבות שיש בהן כדי לשלול פיצויי פיטורין. כמו כן, החברה רשאית להתנות את מענק הפרישה בתנאי אי תחרות.

מענק פרישה לא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת עבור יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ו-3 חודשים עבור נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל.

האורגנים המוסמכים של החברה יחליטו בדבר מתן מענק פרישה תוך התייחסות, בין היתר, לפרמטרים הבאים (אשר אינם מהווים רשימה סגורה וממצה):

א. תקופה ותנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה;
ב. מצבה הפיננסי, אופי פעילותה וביצועי החברה בתקופה האמורה;
ג. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה;
ד. נסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה);

בכל הנוגע לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים, יהיו הם זכאים להודעה מוקדמת כפי שתיקבע, ככל שתיקבע, בהסכם השירותים עמם. יובהר, כי נושאי משרה אלה לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורים.

5.1.5. **<u>בחינת שכר תקופתית</u>**

בכדי לאפשר לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, מעת לעת יבחן שכרם הקבוע של נושאי המשרה ואם יידרש גם בנפרד למול השוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים ולמול מצבה העסקי של החברה. במידת הצורך, ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תוכן הצעה לעדכון שכרם של נושאי המשרה (או חלק מהם) ותובא לאישור האורגנים המוסמכים בחברה.[45]

5.1.6. **<u>מענק חתימה/מענק שימור</u>**

ניתן להעניק, באישור האורגנים המוסמכים בחברה, פעם אחת לכל נושא משרה בתקופת מדיניות התגמול, מענק חתימה ו/או מענק שימור שאינו מזכה בהפרשות סוציאליות ותנאים נלווים, אשר לא יעלה על סך של 3 חודשי שכר[46].

מענק החתימה/מענק השימור ייקבע, בין היתר, תוך התחשבות בנסיבות הספציפיות של אותו נושא משרה וכן במצבה הפיננסי, אופי פעילותה וביצועי החברה בתקופה האמורה.

[45] לעניין "שינוי לא מהותי" בתנאי כהונה וההעסקה של נושאי משרה ואופן אישורו, ראה גם סעיף 5.7 להלן.

[46] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.

5.1.7. **<u>תשלום לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים</u>**

יובהר, כי התשלום לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, יבוצע בחשבונית ויכיל בתוכו את רכיב השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות.

מעבר מיחסי עובד מעביד למתכונת מתן שירותים ולהיפך של נושאי משרה בחברה בכל תפקיד (לרבות אם נמנה על בעלי שליטה, ככל שיהיו, או קרובם), כל זאת ללא הגדלת עלויות העסקה לחברה בגין שינוי מתכונת ההתקשרות, לא תחייב אישור של האסיפה הכללית של בעלי המניות ותאושר על-ידי ועדת התגמול בלבד. בכל התקשרות בהסכם במתכונת מתן שירותים תוודא החברה כי ההתקשרות כוללת את ההוראות הבאות: (א) התחייבות של נושא המשרה לשפות את החברה בגין כל תביעה שתוגש נגדה, אם תוגש, שעילתה קיומם או העדרם של יחסי עובד-מעביד; (ב) התחייבות של נושא המשרה כי אם ייקבע על-ידי רשות מוסמכת, ולרבות על-ידי ערכאה שיפוטית, כי בין הצדדים התקיימו יחסי עובד-מעביד, התמורה על פי הסכם מתן השירותים כוללת שכר ברוטו (בשיעור מסך התשלום החודשי כפי שייקבע בהסכם) וכל התשלומים ששולמו מעבר לסכום שייקבע כשכר ברוטו ייחשבו כהפרשות סוציאליות, הטבות אחרות וזכויות הנוגעות ליחסי עובד-מעביד.

5.2. **<u>רכיבי שכר משתנה</u>**

5.2.1. **<u>רכיבי מנגנון המענק השנתי</u>**[47]

גובה המענק השנתי לנושא משרה ייקבע במודל העשוי לכלול את שלושת הרכיבים שלהלן:

5.2.1.1. עמידה ביעדי חברה מתוך רשימת היעדים המדידים – ראו סעיף 5.2.2.2 להלן;

5.2.1.2. עמידה ביעדים אישיים מתוך רשימת היעדים המדידים – ראו סעיף 5.2.2.3 להלן;

5.2.1.3. מענק בשיקול דעת – ראו סעיף 5.2.5 להלן.

5.2.2. **<u>תגמול משתנה – מענק מבוסס יעדים</u>**

הרכיב המשתנה ישקף את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, **בראיה ארוכת טווח**, על פי קריטריונים הניתנים למדידה ככל שניתן[48].

הרכיב המשתנה ייקבע בהלימה לביצועי החברה ו/או ביצועיו האישיים של נושא המשרה ו/או אל מול היעדים שהוגדרו לנושא המשרה במסגרת מילוי תפקידו על פי תחומי אחריותו.

מדיניות התגמול של החברה נותנת משקל משמעותי לעמידה ביעדי החברה, ביצועים אישיים וליעדים אישיים של נושאי המשרה, (להלן ביחד: "**היעדים**" ו/או "**היעדים המדידים**") אשר בחלקם נגזרים מתכנית העבודה השנתית והרב שנתית של החברה.

---

[47] יובהר, כי אין לראות בהענקת מענק מכל סוג שהוא משום שכר אשר בגינו על החברה להפריש עבור זכויותיהם הסוציאליות של נושאי המשרה ואין המענק מהווה תשלום שכר או שווה שכר.

[48] למעט מענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (מענק בשיקול דעת) בהתאם לאמור בסעיף 5.2.3 להלן.

היעדים מבטאים את הצלחת החברה בכללותה למימוש תוכניותיה, את תרומתם של נושאי המשרה להצלחת החברה ואת רצון החברה לתגמל נושאי משרה על עמידה ביעדים אלו.

במניין היעדים ייכללו **יעדים מדידים** המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך וכן את תכנית העבודה שלה, על מנת ליצור זהות אינטרסים בין החברה, בעלי המניות ונושאי המשרה, בקידום מטרות החברה והאסטרטגיה שלה כאמור וכן את המשקל שיינתן לכל יעד מדיד כמפורט לעיל.

להלן רשימת היעדים המדידים אשר עשויים לזכות את נושאי המשרה במענק מבוסס יעדים:

עמידה ביעדי תקציב, עמידה ביעדי הכנסות, עמידה ביעדי הוצאות, עמידה ביעדי מימון, עמידה ביעדי שווי שוק של החברה (מחיר מניה), עמידה ביעדי FFO, עמידה ביעדי NOI, עמידה ביעדים הנגזרים מנתונים בדוחות הכספיים, עמידה ביעדים שונים הנגזרים מהתכניות העסקיות של החברה, תזרים שוטף, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, תזרים מזומנים מפעילות השקעה, תזרים מזומנים מפעילות מימון, ביצועי מניית החברה, עמידה ביחסים פיננסים (לרבות EBITDA), רווח גולמי, רווח תפעולי, רווחי שערוך, רווח נקי, רווח כולל, עמידה ביעדי מכירות, עמידה ביעדי שיווק, עמידה ביעדי מלאי, עמידה בתקציב הוצאות, עמידה ביעדי פרויקטים, עמידה ביעדי פיתוח עסקי, עמידה ביעדי חיסכון והתייעלות, סך נכסים, הון עצמי, חוב, הון חוזר, כניסה לתחום פעילות חדש, עמידה ביעד של כניסה לשיתופי פעולה מסחריים ואסטרטגיים, פיתוח מקורות הכנסה חדשים, עמידה בלוחות זמנים, השגת אבני דרך רגולטוריות, עמידה ביעדים בתחום הממשל התאגידי, עמידה ביעדים בתחום המימון (כגון: השגה ו/או שימור מסגרת אשראי וגיוס מקורות מימון לפרויקטים ו/או לפעילות החברה) ("**רשימת היעדים המדידים**").

המענק השנתי המבוסס על קריטריונים הניתנים למדידה ייגזר ויחושב על בסיס היעדים המדידים אך לא יעלה על תקרות המענק השנתי המפורטות בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.2.1. **<u>תנאי סף לתגמול משתנה בגין יעדים מדידים</u>**

מדי שנה, ולא יאוחר מחודש אפריל של השנה הרלוונטית (וביחס לנושא משרה חדש- בתוך תקופה של חודשיים ממועד אישור תנאי כהונתו והעסקתו), האורגנים המוסמכים בחברה יקבעו יעד חברה רלוונטי, משקל כל יעד חברה. יעדי החברה יכול שיהיו כמותיים ו/או איכותיים אך מדידים, באופן שאינו מצריך הפעלת שיקול דעת.

תנאי סף להענקת מענק בגין עמידה ביעדי חברה יהיה כדלקמן:

עמידת החברה בשנת המענק והן במועד תשלום המענק בהתחייבויות הפיננסיות כלפי תאגידים מממנים ו/או מחזיקי אגרות החוב;

5.2.2.2. **<u>עמידה ביעדי חברה</u>**

מדי שנה או בהסכם ההעסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה, יכול ויקבעו יעדי חברה רלוונטיים מתוך רשימת היעדים המדידים ואת משקלו של כל יעד חברה וכן את שיעור העמידה המינימאלי. יעדי החברה יכול שיהיו כמותיים ו/או איכותיים אך מדידים, באופן שאינו מצריך הפעלת שיקול דעת.

5.2.2.3. **<u>עמידה ביעדים אישיים</u>**

מדי שנה או בהסכם ההעסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה, יכול ויקבעו יעדים אישיים רלוונטיים לנושאי המשרה בחברה מתוך רשימת היעדים המדידים, משקל כל יעד אישי וכן את שיעור העמידה המינימאלי.

היעדים האישיים לנושא המשרה יכול שיהיו כמותיים ו/או איכותיים אך מדידים. היעדים האישיים יוגדרו כך שיהיו מדידים, באופן שאינו מצריך הפעלת שיקול דעת.

קביעת היעדים האישיים לנושאי המשרה בחברה אמורה לשקף את השפעתו הישירה של נושא המשרה להשגת היעד, וכן קביעת המשקולות לכל יעד אישי כאמור, בשים לב לתוכניות החברה ובשים לב למטלות מיוחדות שיוטלו על נושא המשרה, ככל שיוטלו.

5.2.2.4. **<u>הגורם המוסמך בחברה לקביעת היעדים</u>**

להלן זהות האורגנים המוסמכים לקביעת יעדי חברה או יעדים אישיים בחברה:

נושא המשרה	האורגן המוסמך לאשר יעדים למתן מענק
דירקטור	האסיפה הכללית או ועדת תגמול ודירקטוריון בקרות אחד משני המקרים הבאים: א) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר במענק על בסיס יעדים מדידים בלבד; (3) היקף המענק הפוטנציאלי הינו עד שלוש משכורות; ו- (4) היעדים נקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון; <u>או</u> ב) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר בנושא משרה שנוסף לכהונתו כדירקטור מכהן גם בתפקיד תפעולי בחברה; ו- (3) אישור קביעת היעדים יאושר ללא השתתפות נושא המשרה המקבל תגמול;
מנכ"ל	ועדת תגמול ודירקטוריון
יתר נושאי המשרה	מנכ"ל החברה
נושא משרה שהוא בעל שליטה או קרובו	האסיפה הכללית או ועדת תגמול ודירקטוריון בקרות אחד משני המקרים הבאים:

נושא המשרה	האורגן המוסמך לאשר יעדים למתן מענק
	א) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר במענק על בסיס יעדים מדידים בלבד; (3) היקף המענק הפוטנציאלי הינו עד שלוש משכורות; ו- (4) היעדים נקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון; <u>או</u> ב) כאשר היעדים, המבוססים על נתונים בדוחות הכספיים והם חלים באופן אחיד על בעל שליטה או קרוביו וכן על כל נושאי המשרה האחרים, ובלבד שמתקיימים כל אלה: (1) מספר נושאי המשרה האחרים החלים עליהם אותם יעדים משמעותית גדול ממספר נושאי המשרה שהם בעל שליטה או קרוביהם; (2) המענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לנושאי המשרה האחרים הוא גבוה משמעותית מהמענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לבעל השליטה ולקרוביו מאותם יעדים (במונחים אבסולוטיים); ו- (3) עלות המענקים המיוחסת לבעל השליטה, בהתחשב בשיעורי ההחזקה שלו, תהיה גבוהה משמעותית מסכום המענק שיהיה זכאי לו במקרה של עמידה ביעדים, כך שברור שלבעל השליטה יש עניין קל וזניח בקביעת היעדים.

יצוין, כי לכל אורגן המוסמך לקביעת יעדים, יש סמכות לשנות יעדים באופן רטרואקטיבי כך שיחולו עבור אותה שנה ובכפוף לכך שהם יעמדו בתנאי תוכנית זו, אם וככל שבשנה מסוימת לנוכח אירועים מסוימים התעורר הצורך לעדכנם ולהתאימם למצב החברה באותה שנה.

5.2.3. **<u>מנגנון חישוב ליעדים המדידים במענק השנתי</u>**

המענק השנתי בגין עמידה ביעדי חברה ויעדים אישיים, ככל שיהיו, יחושב באופן הבא:
מכפלת שיעור העמידה ביעד הרלוונטי (מתוך רשימת היעדים המדידים) במשקל היעד בנוסחת התגמול השנתית ובתקרת המענק השנתי לנושא משרה.

יצוין כי המענק בגין עמידה ביעדי חברה ויעדים אישיים ייקבע על פי מידת עמידתו של נושא המשרה בכל אחד מהיעדים שייקבעו עבורו לשנה עבורה משולם המענק כאמור לעיל, כאשר החישוב יבוצע בנפרד ביחס לכל יעד באופן הבא:

א. האחוז המינימאלי של עמידה ביעד שעד אליו לא ישולם לנושא המשרה מענק כלשהו בגין אותו יעד, כפי שיקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיה 70% ("**סף הביצועים התחתון**").

ב. בהשגת ביצועים של 100%, ישולם 100% ביחס לאותו מענק, כאשר חישוב האחוז ביחס לאותו מענק עבור כל רמת ביצועים שבין סף הביצועים התחתון לביצוע של 100% יחושבו בהתאם למדרגות עמידה ביעד (בין 70%-100%) בהתאם לקביעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

5.2.4. **<u>מענק מיוחד</u>**

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לנושא משרה (אחד או יותר) וזאת במקרים מיוחדים אשר עונים על איזה מהקריטריונים הבאים, ובלבד שיהיה מדובר באירועים שלגביהם יקבעו מראש יעדים מדידים שיאושרו מראש על ידי האורגנים המוסמכים בחברה כמפורט בסעיף 5.2.2.4 לעיל:

ביצוע פרויקטים מיוחדים שאינם נכללים במסגרת תכנית העבודה או במסגרת רשימת היעדים המדידים של נושא המשרה, כגון: כניסה לתחום פעילות חדש, הסכם אסטרטגי הקשור לפעילותה של החברה, שיתוף פעולה מהותי, הסכם רכישה/מיזוג או מכירת החברה ו/או פעילות שלה, ביצוע פרוייקטים בעלי חשיבות אסטרטגית, עמידה באתגרים בלתי צפויים, עמידה ביעדי ביצוע מעבר למתוכנן, לרבות בגין מהלך או מהלכים עסקיים אחרים בעלי השפעה משמעותית על החברה, השקעה של מאמץ חריג ויוצא דופן בקידום והוצאה לפועל של פרויקט של החברה, השלמת פרויקט משמעותי מוקדם מלוח הזמנים שנקבע לביצועו, תרומה מיוחדת להשגת יעדי החברה, ו/או במקרה של ביצוע "**עסקה**" כגון: ביצוע השקעות/רכישות חדשות מהותיות, ייזום בהיקף מהותי לחברה, גיוס הון או חוב בדרך של הנפקה לציבור או פרטי, מכירה של מניות החברה מחוץ לבורסה או מכירה של עיקר פעילות החברה לצד שלישי וכן במקרה של ביצוע השקעות/רכישות חדשות מהותיות ו/או מכירות ו/או מימושים מהותיים ו/או ייזום בהיקף מהותי לחברה, קבלת אישורים תכנוניים ורגולטוריים, כניסה לפעילויות חדשות, תוצאות כספיות חריגות, עמידה משמעותית ביעדים עסקיים.

המענק המיוחד יוענק בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לקידום האירוע נשוא המענק המיוחד, בתרומתו של האירוע נשוא המענק המיוחד ליצירת ערך למשקיעי החברה בראייה ארוכת טווח, ובתגמול הכולל לו זכאי נושא המשרה לאחר השלמת האירוע נשוא המענק המיוחד.

יודגש, כי המענק המיוחד הינו בנוסף למענק השנתי ואינו כפוף לתנאי הסף שהוגדר לעיל. המענק המיוחד לא יעלה על תקרה של 3 חודשי שכר[49] ויוענק לכל היותר פעם אחת בשנה, אם בכלל.

[49] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ליום 31.12 של שנת המענק הרלוונטית, ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליות.

היה ויתקבלו אישורי אכלוס לפרויקט בתוך 55 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ב.י חאן תהיה זכאית למענק מיוחד בסכום השווה ל- 0.75% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. היה ותקופת ההקמה תושלם בין 55 חודשים ל- 60 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אזי המענק המיוחד כאמור יהיה בסכום השווה ל- 0.5% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. התשלום בגין המענק הנ"ל ישולם לאחר שאגרות החוב (סדרה א') יפרעו במלואן.

5.2.5. **<u>תגמול משתנה – מענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה ("מענק בשיקול דעת")</u>**

חלק לא מהותי מתוך סך רכיבי התגמול המשתנה יכול ויוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (קרי שיקול דעת) בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה, ובהתאם למפורט להלן:

5.2.5.1. **<u>מענק לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושאי משרה הכפופים למנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי בהתאם להערכת המנכ"ל ולשיקול דעתו ולפי קריטריונים שאינם מדידים (להלן בסעיף זה בלבד – "**מענק בשיקול דעת לכפופי מנכ"ל**"), וזאת חלף או בנוסף למענקים אשר נושא משרה זכאי להם על פי מדיניות התגמול, ובלבד שהסכום הכולל של המענק בשיקול דעת לנושאי משרה הכפופים מנכ"ל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בהתאם לאמור בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.5.2. **<u>מענק למנכ"ל החברה</u>**

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, מנכ"ל החברה עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהיקף לא מהותי שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות של מנכ"ל החברה ולפי קריטריונים שאינם מדידים, בהתחשב בתרומתו של מנכ"ל החברה באותה שנה וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי יעדי החברה בהתאם למדיניות התגמול, ובלבד שהסכום הכולל של המענק למנכ"ל החברה לא יעלה על תקרת המענק השנתי בהתאם לאמור בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.5.3. **<u>תמהיל רכיבי מנגנון המענק השנתי של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

המשקל היחסי של כל אחד מרכיבי מנגנון המענק השנתי ייקבע מדי שנה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתחשב, בין היתר, בדרג הניהולי של נושא המשרה, תחומי אחריותו ויכולת השפעתו על השגת היעדים. אם וככל שבשנה מסוימת לא יוגדרו יעדים אישיים לנושא משרה, משקלם יועבר ליעדי החברה בנוסחת התגמול המשתנה.

נושא משרה	יעדי חברה	יעדים אישיים	מענק בשיקול דעת	סה"כ
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	0% - 50%	0% - 50%	0% -100%	100%

5.2.6. **<u>תקרת מענקים שנתיים לנושאי המשרה</u>**

תקרת המענק השנתי לנושאי המשרה (קרי מענק בגין עמידה ביעדי חברה, מענק בגין עמידה ביעדים אישיים ומענק בשיקול דעת) עבור משרה מלאה[50] הינה כמפורט להלן:

נושא משרה	תקרה (במונחי מס' חודשי שכר ברוטו)[51]
יו"ר דירקטוריון	12
מנכ"ל	12
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	6

5.2.7. **<u>תגמול משתנה – הבהרות</u>**

5.2.7.1. עמידתם של כל אחד מנושאי המשרה ביעדי החברה (הכפופים לתנאי הסף) וביעדים האישיים שהוגדרו להם ביחס לשנה קלנדרית תיבחן על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, יחושבו המענקים המגיעים,[52] ככל שמגיעים, לכל אחד מנושאי המשרה, ויוצגו בפני חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. המענקים עבור היעדים המדידים יחושבו בנפרד בהתאם למנגנון חישוב ליעדים המדידים במענק השנתי כמפורט לעיל.

5.2.7.2. האורגנים המוסמכים בחברה, יהיו רשאים לקבוע יעדים רב שנתיים (יעדי חברה ו/או יעדים אישיים) אשר בגינם ימדד, יחושב וישולם מענק רב שנתי, הכל בכפוף למגבלות שנקבעו במדיניות התגמול.

לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, ישנה הסמכות להפחתה של עד 15% מגובה המענק השנתי, בשים לב לבחינת סבירות המענק השנתי שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והפיננסי של החברה.

[50] במידה ונושא המשרה אינו עובד בהיקף משרה מלאה, תקרת המענק השנתי תותאם ביחס ישיר להיקף משרתו בפועל.

[51] תקרת המענק השנתי תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

[52] לרבות מענק בשיקול דעת ומענק מיוחד בהתאם למדיניות התגמול.

לדירקטוריון ישנה הסמכות לבטל את תשלום המענק השנתי לנושא משרה בנסיבות שיש בהן כדי לשלול פיצויי פיטורין וכן במקרים של הפרות חובות אמון ו/או הפרת הסכם ההתקשרות ו/או בהתקיים נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

5.2.7.3. **<u>עיתוי תשלום</u>**

מענק ישולם לנושאי משרה לגבי כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר ממועד תשלום המשכורת הראשונה שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

5.2.7.4. **<u>פריסת תשלום</u>**

לדירקטוריון החברה תישמר הזכות לבחון מדי שנה את עיתוי תשלום סך התגמול המשתנה, פריסתו לשנים העוקבות והתנייתו בהמשך העסקתו של נושא המשרה במועד התשלום בפועל. כמו כן, דירקטוריון החברה יהא רשאי לקבוע, בהמלצת ועדת התגמול, כי עיתוי התשלום של עד 20% מסך המענק של נושא משרה מסוים, ידחה לשנה העוקבת, וזאת במקרה שבו תשלום המענק עלול להוביל לכדי בעיה תזרימית לחברה ובשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של אותו נושא משרה להשגת היעדים.

5.2.7.5. **<u>הקדמת תשלום</u>**

לדירקטוריון החברה תישמר הזכות להקדים את התשלום בגין המענק הרלוונטי לנושא המשרה כך שהתשלום בגין רכיב זה יתאפשר בכל עת לאחר השגתו. היה ונושא משרה יסיים את תפקידו לפני תום שנת התגמול הרלוונטית ו/או המועד שנקבע לאותו תשלום, לדירקטוריון החברה תישמר הזכות להקדים את תשלום המענקים בהתאם למדיניות התגמול לנושא המשרה העוזב (לאחר חישובו כמפורט בסעיף 5.2.7.1 לעיל), במסגרת השכר האחרון שישולם לו טרם עזיבתו.

5.2.7.6. **<u>חלקיות המענקים</u>**

5.2.7.6.1. בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים, החברה תהיה רשאית להעניק חלק מהמענקים בהתאם למדיניות התגמול לנושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה, באופן יחסי לתקופת כהונתו כנושא משרה באותה השנה, ובלבד שכיהן כנושא משרה בחברה לפחות 6 חודשים בשנה שבגינה משולמים המענקים.

5.2.7.6.2. בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה מענקים בהתאם למדיניות התגמול באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה השנה. אין באמור כדי לפגוע בזכותה של החברה להפחית, להקדים או לבטל את תשלום המענקים בהתאם לאמור במדיניות התגמול, ובלבד שכיהן כנושא משרה בחברה לפחות 6 חודשים בשנה בגינה משולמים המענקים.

5.2.7.7. למעט אם נקבע במפורש אחרת בהסכם העסקה אישי, כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה על חשבון גמול משתנה על-פי מדיניות התגמול, ככל שישולם, אינו ולא יחושב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין ולא יהווה בסיס לחישוב או לזכאות או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורים, הפרשות לקופות הגמל וכיו"ב.

5.2.7.8. **<u>מיסוי</u>**

ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר בגין התגמול המשתנה (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי וכיו"ב) בגין ו/או עקב מדיניות התגמול, יישא בו נושא המשרה על-פי דין (ככל שהוא יחול על נושא המשרה לפי דין).

5.3. **<u>תגמול משתנה – רכיב הוני</u>**

תגמול הוני מהווה מנגנון מקובל וראוי לשימור ותמרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבין בעלי המניות ואיזון ראוי בין שיקולי טווח קצר לטווח ארוך, בין היתר על ידי קביעת תקופת הבשלה ומתן אופציות שאינן "בתוך הכסף" במועד הענקתן. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.

ככל שתחליט החברה על הענקת תגמול הוני, נושאי המשרה בחברה הזכאים לתגמול זה הינם, בין היתר, כלל נושאי המשרה.

החברה תהיה רשאית להעניק אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות, מניות, מניות חסומות ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות (לרבות יחידות מניות חסומות (RSU) וכיו"ב), ולאמץ תכניות תגמול להענקת ניירות הערך הנ"ל לנושאי המשרה בחברה, בכפוף לאמור ולקבוע בסעיף 5.3 זה.

התקרה השנתית לשווי רכיבים משתנים לתגמול הוני אשר <u>אינו מסולק במזומן</u> כאמור לעיל במועד הענקתם לא תעלה על:

נושא משרה	באחוזים מהרווח השנתי [53]
יו"ר דירקטוריון	2.5%
מנכ"ל	2.5%
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	1%

[53] תקרת הרכיב ההוני תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

התקרה השנתית ביחס לתגמול הוני שאינו מסולק במזומן תחושב באופן שבו השווי ההוגן מתפרס באופן ליניארי על פני תקופת ההבשלה. משמעות הדבר היא כי ההוצאה החשבונאית המוכרת בשנה מסוימת עשויה לחרוג מהתקרה בטבלה ובתנאי שאין חריגה מהתקרה בפריסה הליניארית של הענקה/ות על פני תקופת ההבשלה.

שוויה ההוגן השנתי של ההטבה הגלומה בתגמול הוני שאינו מסולק במזומן, במועד הענקתו, ושוויה של ההטבה הגלומה בתגמול הוני שמסולק במזומן, במועד תשלומו, ייקבע על פי לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתחשב, בין היתר, בתקופות החסימה וההבשלה, בתנאי ההבשלה של התגמול ההוני.

תקופת ההבשלה של התגמול ההוני לא תפחת מ- 36 חודשים עד הבשלת מלוא יחידות התגמול ההוני המוענקות במועד ההענקה, ולא תפחת מ-12 חודשים עבור המנה הראשונה. ההבשלה תתבצע במנה אחת או במספר מנות במרווחים של שנה לפחות בין מועד ההענקה לבין מועד ההבשלה הראשון ובין מועדי ההבשלה השונים, כאשר מנה אחת מתוך מספר מנות לא תשקף יותר מחצי התגמול ההוני. יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע ביחס למקרים יוצאים מן הכלל מועדי זכאות שונים, מנימוקים שירשמו, ובכלל זה הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע פרמטרים להאצה של הזכאות לתגמול ההוני.

ככל שיוקצו אופציות - לא יפחת מחיר המימוש של תגמול הוני זה מהשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור ועדת התגמול את ההענקה. במידה ולא יהיה ציטוט למחיר המניה בבורסה עד למועד ההענקה, המחיר הממוצע יקבע בהתאם להערכת שווי חיצונית שתבוצע לחברה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בתקופה של לא יאוחר מ- 18 חודשים טרם הענקת האופציות[54]. יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע ביחס למקרים יוצאים מן הכלל מחיר מימוש שונה, מנימוקים שירשמו.

מועד הפקיעה של התגמול ההוני - ייקבע בכל הענקה ולא יעלה על 10 שנים לכל היותר.

בנוסף, באפשרות החברה לקבוע מנגנון בתכנית התגמול ההוני לפיו במועד המימוש המחזיק בניירות הערך יקבל את ההטבה לה הוא זכאי, בגובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש שנקבע עבור ניירות הערך, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מנגנון Cashless) או במסגרת של מנגנון "מימוש נטו" (Net Exercise).

האורגנים המוסמכים בחברה יהיו רשאים להגדיר בתוכנית התגמול ההוני את התנאים (לרבות האצת הבשלה של ניירות ערך) במקרים של עזיבת נושא משרה (עקב פיטורין, התפטרות ומקרי מוות או נכות חו"ח) ובשינוי בעלות ו/או שינוי מבנה ו/או מיזוג. תכנית התגמול ההוני תוגדר כך שתעמוד בדרישות כל הוראות הדין הרלוונטי, ובמועד אישורה מניות החברה אשר יוענקו מכוחה,

[54] מגבלה זו לא תחול על תגמול הוני שיוקצה עובר לרישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה ("**אירוע IPO**"). במקרה של אירוע IPO מחיר המימוש לא יפחת מהמחיר למניה רגילה אחת של החברה באירוע IPO.

או שינבעו מניירות ערך המירים שיוענקו מכוחה, לא יהוו יותר מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה ובדילול מלא.

5.4. **<u>יחס בין רכיבים משתנים (מענק שנתי, מענק מיוחד ומענק הוני) וקבועים בחבילת התגמול</u>**

נושא משרה	**שיעור מסך חבילת התגמול** (במונחי שכר בסיס) [55]
יו"ר דירקטוריון	75%
מנכ"ל	75%
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	65%

5.5. **<u>השבת תגמול משתנה במקרה של טעות</u>**

ככל שיסתבר, כי מענק כלשהו בהתאם למדיניות התגמול או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לנושא המשרה (בין אם הוא מכהן ובין אם הוא חדל לכהן), לפי העניין, את ההפרש בין סכום המענק שקיבל לזה שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על ידיו). כמו כן, השבה כאמור לא תחול במקרה של עדכון או תיקון הדוחות הכספיים כתוצאה משינוי בתקינה החשבונאית או בכללי הדיווח.

השבת הסכומים הנ"ל ע"י נושאי המשרה תוכל להתבצע גם בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבת ובמידה ותהיה יתרה, החברה תהא רשאית, לפרוס אותה לעד 12 תשלומים במסגרת השכר החודשי.

5.6. **<u>נטרול של אירועים לא וודאיים</u>**

ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים "לנטרל" מחישוב הביצועים לצורך מענק כלשהו בהתאם למדיניות התגמול או חלק ממנו ששולם לנושא משרה את האירועים הבאים: שינויים בתקינה החשבונאית במהלך השנה או בפרשנות של גופי החשבונאות או רשות ניירות ערך לגבי אופן יישומם, אימוץ מוקדם של תקנים חשבונאיים, אירוע המחייב הצגה מחדש של מספרי השוואה של שנים קודמות או רבעונים קודמים ואשר יש לו השלכה על תוצאות התקופה המדווחת וכדומה; נטרול השפעה של תוצאות חשבונאיות, שלא תוקצבו, בגין מיזוגים או רכישות או מימושים; נטרול השפעת הנפקה או פדיון של ניירות ערך, שלא תוקצבו; נטרול אירועי כח עליון ו/או אירועים ביטחוניים בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה בתקופת הדיווח; סגירת נכסי החברה, כולם או חלקם, בשל אירוע חיצוני (כדוגמת החלטת רשות ממשלתית); שינויים רגולטוריים בסביבה העסקית; שינויים בשיעורי המס החלים על החברה ("**האירועים**

[55] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ליום 31.12 של שנת המענק הרלוונטית, ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.

המנטרלים"). נטרול השלכותיהם של האירועים המנטרלים יכול שיגדיל את המענק או יקטין אותו וזאת בהתאם לאופי האירוע המנטרל והשפעתו.

5.7. **<u>שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה, עשוי להיות מאושר רק בידי מנכ"ל החברה ובלבד שתנאי הכהונה תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

לעניין זה, "**שינוי לא מהותי**" ייחשב שינוי אשר השפעתו על עלות התגמול השנתית הכוללת של נושא המשרה (במצטבר, ביחס לעלות התגמול המקורית אשר אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) אינה גדולה מ- 10%.[56]

5.8. **<u>היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה</u>**

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בעת אישור ו/או קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה יבחנו את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לתנאי העסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי הקבלן) המועסקים אצל החברה, ובפרט היחס לשכר הממוצע והחציוני של עובדי החברה כאמור ויחוו דעתם על השפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכר נושאי המשרה בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

נכון למועד אישור מדיניות התגמול, עלות התגמול הנוכחית הקבועה, ביחס לעלות השכר[57] של שאר עובדי החברה: [58]

נושא משרה	יחס לעלות השכר הממוצע בחברה	יחס לעלות השכר החציוני בחברה
יו"ר דירקטוריון	12	10
מנכ"ל	12	10
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	10	8

5.9. **<u>גמול דירקטורים</u>**

החברה תהא רשאית לשלם לחברי הדירקטוריון (אשר אינם מועסקים על ידי החברה ו/או מעניקים לה שירותים כנגד קבלת תמורה) תגמול על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), ובהתאם לדרגת ההון העצמי של

---

[56] הקריטריונים ל-"שינוי לא מהותי" יחולו, בשינויים המחויבים, גם ביחס לשינוי לא מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, לעניין הוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות.

[57] "עלות שכר"- כל תשלום בגין רכיב שכר קבוע בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר.

[58] יובהר, כי היחסים בפועל עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינויים בתנאי השכר הקיים של עובדי החברה ו/או של נושאי המשרה, תת ביצועים או ביצועי יתר המשפיעים על גובה המענק השנתי, ושינוי בגובה התגמול ההוני. כמו כן, הנתונים כמובן עשויים להשתנות ככל שיתווספו או ייגרעו עובדים בחברה ובהתאם לתמהיל העובדים ושכרם.

החברה כהגדרתו בתקנות הגמול (כפי שיהיה מעת לעת). כמו כן, דירקטורים בחברה יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

בנוסף, תהיה רשאית להעניק תגמול משתנה בדמות רכיב הוני כמפורט בסעיף 5.3 לעיל ובכפוף להוראות הדין.

דירקטורים בחברה יהיו זכאים לתנאים האמורים בסעיף 5.1.3 לעיל בעניין פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה.

כמו כן, החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים, כגון ייעוץ מקצועי, בכפוף להוראות הדין.

****

פרק 9 - דוחות כספיים

1. **דוחות כספיים**

הדוחות הכספיים הנכללים בפרק זה, הינם הדוחות הכספיים המפורטים להלן:

דוחות כספיים נפרדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

דוחות כספיים (המאוחדים) הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

דוחות כספיים נפרדים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

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

לחברה ניתנה הסכמתו של רואה החשבון המבקר של החברה להכללת דוחות רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מכתבי ההסכמה של רואה החשבון המבקר מצורפים כנספח לפרק זה.

3. **דוח אירועים**

להלן מצורף "דוח אירועים", כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו בתקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך לתאריך התשקיף וכן בדבר אירועים שהתרחשו בתקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ועד סמוך לתאריך התשקיף.

<u>דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף</u>

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, אשר נחתמו ביום 26 במאי 2026 ועד למועד פרסום התשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף.

_____	_____	_____
מוטי גרין	מרינה סטרז'ניק,	דודו ג'רבי,
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	דירקטורית[59]	סמנכ"ל כספים

26 במאי 2026

[59] ביום 26 במאי 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על דוח האירועים.

<u>דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף</u>

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, אשר נחתמו ביום 26 במאי 2026 ועד למועד פרסום התיקון לתשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף.

_____	_____	_____
מוטי גרין	מרינה סטרז׳ניק,	דודו ג׳רבי,
יו״ר הדירקטוריון ומנכ״ל	דירקטורית[1]	סמנכ״ל כספים

17 ביוני 2026

[1] ביום 17 ביוני 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב׳ מרינה סטרז׳ניק לחתום על דוח האירועים לתיקון תשקיף.

תאריך : 26 במאי, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של ברקליס מלונות מ.ג.בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של ברקליס מלונות מ.ג.בע"מ ("התשקיף") המיועדים להתפרסם בחודש מאי 2026</u>

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

תאריך : 17 ביוני, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של ברקליס מלונות מ.ג.בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ</u>

<u>מחודש מאי 2026 , אשר עתיד להתפרסם בחודש יוני 2026 ("תיקון התשקיף")</u>

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים	2-7
דוחות על המצב הכספי	8
דוחות על הרווח והפסד	9
דוחות על השינויים בהון	10
דוחות על תזרימי המזומנים	11
באורים לדוחות הכספיים	12-36

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
לבעלי המניות של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על רווח והפסד, על רווח והפסד כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו - 1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו .

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו לענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בביאורים 2ב', 2ה' ו-4, לדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכס נדל"ן להשקעה בהקמה , המוצג בשוויו ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 1,090,400 אלפי ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויו ההוגן בסך של כ- 164,668 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2ב' לדוחות הכספיים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוני. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכס ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה , לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. בחנו, בין היתר, את נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן; סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן; ובחינת סבירות תוצאות הערכת השווי.

2. כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת וסקירת הערכת שווי חתומה על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי שבצע הערכת שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריו והאובייקטיביות שלו וכן קיימנו תקשורת מול השמאי.

2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.

3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.

4. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.

5. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה.

6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וכן נעזרנו בשמאי מקצועי מטעמנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי , לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא נעם סבו.

רמת-גן, 26 במאי, 2026

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח

רואי חשבון

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות על הרווח וההפסד, הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו לעניני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בביאורים 2ב',2ה' ו 4 לדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכס נדל"ן להשקעה בהקמה , המוצג בשוויו ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-892,400 אלפי ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויו ההוגן בסך של כ-144,687 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2ב'לדוחות הכספיים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוני. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. בחנו, בין היתר, את נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן; סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן; ובחינת סבירות תוצאות הערכת השווי.

2. כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:
1. קבלת וסקירת הערכת שווי חתומה על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי שבצע הערכת שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריו והאובייקטיביות שלו וכן קיימנו תקשורת מול השמאי.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
4. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
5. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה.
6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וכן נעזרנו בשמאי מקצועי מטעמנו.

רמת-גן, 26 במאי, 2026

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח

רואי חשבון

	ביאור	2025	2024
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		**377**	273
חייבים ויתרות חובה		**-**	387
צד קשור	10א	**13,622**	-
סה"כ נכסים שוטפים		**13,999**	660
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה	4	**1,090,400**	892,800
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**1,090,400**	892,800
סה"כ נכסים		**1,104,399**	893,460
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	5	**90,147**	67,227
זכאים ויתרות זכות	10א	**12,896**	-
ספקים ונותני שירותים		**113**	20
צדדים קשורים	10א	**1**	51
סה"כ התחייבויות שוטפות		**103,157**	67,298
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	5	**4,945**	-
צדדים קשורים	10א	**36,414**	31,438
התחייבויות מיסים נדחים	9	**220,774**	182,787
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**262,133**	214,225
סה"כ התחייבויות		**365,290**	281,523
הון עצמי			
הון מניות	7	**(*)**	(*)
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה		**7,624**	6,814
יתרת רווח		**731,485**	605,123
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה		**739,109**	611,937
סה"כ התחייבויות והון עצמי		**1,104,399**	893,460

(*) מייצג סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוטי גרין	מרינה סטרז'ניק	דוד ג'רבי
יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי	**דירקטורית**[1]	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות: **26 במאי, 2026.**

[1] ביום 6 באפריל 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על הדוחות הכספיים.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות על הרווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר ***(באלפי ש"ח)***

	ביאור	2025	2024	2023
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		**164,668**	144,687	167,117
הוצאות הנהלה וכלליות	8א	**(562)**	(18)	(102)
הוצאות שיווק ופרסום		**-**	(565)	(2)
רווח תפעולי		**164,106**	144,104	167,013
הוצאות מימון	8ב	**-**	-	-
רווח לפני מיסים על ההכנסה		**164,106**	144,104	167,013
מיסים על ההכנסה	9	**37,744**	433,14	38,413
רווח לשנה		**126,362**	110,960	128,600

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה (**)	יתרת רווח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(*)	5,587	365,563	371,150
הטבה הונית במסגרת הלוואות				
מחברות בשליטת בעל השליטה	-	801	-	801
רווח לשנה	-	-	128,600	128,600
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(*)	6,388	494,163	500,551
הטבה הונית במסגרת הלוואות				
מחברות בשליטת בעל השליטה	-	426	-	426
רווח לשנה	-	-	110,960	110,960
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**(*)**	**6,814**	**605,123**	**611,937**
הטבה הונית במסגרת הלוואות				
מחברות בשליטת בעל השליטה		**810**	**-**	**810**
רווח לשנה	**-**	**-**	**126,362**	**126,362**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**(*)**	**7,624**	**731,485**	**739,109**

(*) מייצג סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח

(**) ראה באור 10א להלן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	2025	2024	2023
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	**126,362**	110,960	128,600
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
עליה בשווי הוגן נדלן להשקעה	**(164,668)**	(144,687)	(167,117)
הוצאות מסים על ההכנסה	**37,744**	33,144	38,413
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	**(562)**	(583)	(104)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(22,853)**	(28,597)	(29,449)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	**(22,853)**	(28,597)	(29,449)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו	**21,749**	23,612	25,170
נטילת הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**4,990**	-	-
פרעון הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**(5,008)**	-	-
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	**2,432**	5,796	5,188
ריבית ועמלות ששולמו לתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים	**(644)**	(204)	(920)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	**23,519**	29,204	29,438
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**104**	24	(115)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**273**	249	364
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**377**	273	249
פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:			
היוון הוצאות מימון כנגד השקעה בנדל"ן להשקעה	**10,342**	8,028	4,683

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה פעילותה

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי גרין ("מר גרין"), המחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("ברקליס אחזקות"). ברקליס אחזקות הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על-ידי מר גרין.

החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה לתיירות ומסחר במסגרתו החברה מקדמת ומחזיקה בפרויקט אטלנטיס סיטי במתחם המלונות בים המלח, פרויקט בעירוב שימושים המצוי בשלבי הקמה וביצוע, הכולל מרכיבי מלונאות, מסחר, מרכז כנסים ותערוכות ושטחי אטרקציות (לפרטים נוספים ראה באור 4).

ביום 13 בינואר 2026, השלימה החברה רכישה של 51% מהון המניות של חברת ג'נסל בע"מ (ראה באורים 11א ו-14 להלן).

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")	- תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על די הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.
החברה	- ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
בעל עניין ובעל שליטה	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.

ג. הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 6 באפריל , 2026.

ד. שינוי מבנה

החברה פנתה לרשות המיסים בבקשה להחלטת מיסוי בקשר עם שינוי מבנה בקבוצת חברות המצויה בשליטה ובהחזקה סופית של מר גרין, הכוללת, בין היתר, את: (א) ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ; (ב) ברקליס בריטניה ישראל ניהול והשקעות בע"מ ("בריטניה"); (ג) ברקליס ניהול ותיירות בע"מ (לשעבר: בי.איי.אם.ג'י ניהול בע"מ) ("ברקליס תיירות"); (ד) ברקליס איימקס בע"מ ("איימקס"); ו-(ה) החברה (להלן "החברות המשתתפות"), וכן חברות נוספות המוחזקות על-ידי החברות המשתתפות. הבקשה הוגשה ביחס לחברות המשתתפות ובהתאם למתווה של שינוי מבנה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") ומיד לאחריו החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודה.

לאור השינויים שיחולו במבנה החברה בהתאם למתווה הבקשה לעיל, החברה תחזיק בחברות הבאות:

- החזקה ב- 50% (באמצעות ברקליס תיירות) בשותפות המפעילה פעילות תיירותית ביחד עם קבוצת השטיח המעופף (ראה ביאור 11) במתחם הדום. מתחם הדום, המופעל על ידי השותפות, הינו מבנה המכיל כיפת הקרנה ותאורה ומשמש כמתחם מופעים וכנסים היכול להכיל עד ל- 4,500 אנשים.
- החזקה ב- 100% בחברת ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ בעלת זכויות חכירה המהוונות במקרקעין הידועים בשם החוף הבינלאומי בחלקה 5 (בחלק) בגוש 100146 מגרש 582 לפי תוכנית 656-0254458 במתחם המלונות בנווה זוהר בשטח של 3,721 מ"ר לרבות כל הבנוי עליו. בהתאם לתוכניות המאושרות השימושים הינם

באור 1 - כללי (המשך)

ד. שינוי מבנה – המשך

- מלונאות, מרפא ומסחר בהיקף של כ- 100 חדרי מלון. בכוונת החברה, להקים על המקרקעין הנ"ל מלון רפואי.

השינוי המבני ישנה את מבנה ההחזקות בקבוצה כך שמניות איימקס, המוחזקות במועד הבקשה על ידי בריטניה, יועברו ויוחזקו ידי ברקליס תיירות ומניות ברקליס תיירות המוחזקות במועד הבקשה על ידי בריטניה יועברו ויוחזקו על ידי החברה, כך שלאחר השלמת השינוי המבני (ככל שיושלם) איימקס תוחזק על ידי ברקליס תיירות, ברקליס תיירות תוחזק על ידי החברה, והחברה תוחזק על ידי ישראל ובריטניה.

השינוי המבני צפוי להתבצע בשני שלבים עוקבים כמפורט להלן:

(1) בשלב הראשון, בכוונת בריטניה להעביר את מלוא זכויותיה באיימקס לידי ברקליס תיירות, כנגד הקצאת מניות בלבד, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה;

(2) בשלב השני, מיד לאחר השלמת השלב הראשון, בכוונת בריטניה להעביר את מלוא הון המניות המוחזק על ידה ברקליס תיירות לידי החברה, בתמורה להקצאת מניות בלבד, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

השינוי המבני, ככל שיושלם, יכלול העברה של נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל (מניות בתאגידים), וזאת כנגד הקצאת מניות בלבד ובהתאם להוראות הדין.

יודגש כי אי עמידה בתנאי הפקודה שבפרק ה'2, או אי עמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת רשות המיסים, עלולים להביא לשלילה של כל הטבות המס המוקנות לחברה על פי פרק זה, ובכך עלול לחול על החברה מס רכישה בשיעור מלא, בגין העברות נכסים וזכויות במסגרת שינוי המבנה.

ה. השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי.

המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד.

מן תחילת הלחימה ועד היום, חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס.

המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי המשמעותי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם ולכך הצטרפה הכרזתו של נשיא ארה"ב בספטמבר 2025 על תוכנית 21 הנקודות, בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לארץ ישראל. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, ובהמשך פעילות לחימה בלבנון כנגד חיזבאללה אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

יצוין, כי בכל הנוגע להיבטי המימון, לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

לאור האמור לעיל, למועד אישור הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי ככל שלא יחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק הישראלי ובכלל זאת על ענף הנדל"ן המניב, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה ובתחום פעילותה.

יחד עם זאת, השפעת המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה, וכן בתוצאותיה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

באור 1 - כללי (המשך)

ו. מצבה הכספי של החברה

יתרת המזומנים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינה 377 ו- 273 אלפי ש"ח בהתאמה. לחברה הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 89,158 אלפי ש"ח. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 562 אלפי ש"ח, 583 אלפי ש"ח ו- 104 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 בהתאמה.

החברה הינה בשלב הקמה של פרויקט אטלנטיס ומשכך כל עוד הפרוייקט בהקמה אין לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת ובהתאם לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בהיקף שאינו משמעותי.

החברה מממנת את פעילות הקמת הנדלן להשקעה בעיקר באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים, הלוואות מבעל השליטה וחברות קשורות אליו.

תוכניות החברה להשלמת הקמת שלב א של הפרויקט הכולל את השטחים המסחריים נתמכות במקורות מימון הכוללים את הגדלת אשראי מהבנק המלווה את הקמת הפרויקט בסך של כ- 16 מליון ש"ח, קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 38 מליון ש"ח וכן מהתחלת פעילות מתחם הדום שבנייתו הסתיימה והצפי לתחילת פעילותו הינו לאחר סיום מלחמת שאגת הארי. בנוסף החברה צופה קבלת תקבולים מהשכרות שטחי המסחר של שלב א' עם השלמת הקמתו.

להערכת החברה עם השלמת שלב א' של הפרויקט תוכל החברה להמיר את התחייבויותיה השוטפות להלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תובטח בשעבוד על השטחים המסחריים המניבים לתקופה בת 25 שנה.

בהתייחס לשלב ב' של הפרוייקט להערכת הנהלת החברה , לא צפוי קושי לקבלת המימון הנחוץ להוצאתו לפועל בהתחשב בשלב ההתקדמות של הפרויקט, ובהון העצמי הגלום בו.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, על בסיס האמור לעיל, ביכולתה של החברה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

(2) תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

(3) בסיס הדיווח בדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים בהתאם לשוויים ההוגן.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

<u>אומדנים קריטיים</u>

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) <u>שווי הוגן של נדל"ן להשקעה</u>

נדל"ן להשקעה מוצג על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות של החברה.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי החברה בגין הסכמי אשראי, מסווגים על ידי החברה כמזומנים מוגבלים בשימוש.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) <u>מטבע הפעילות</u>

הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

(2) <u>עסקאות במטבע חוץ</u>

עסקאות במטבע שאינו במטבע הפעילות מתורגמות למטבע הפעילות על בסיס שערי החליפין נכון ליום ביצוע העסקה. הפרשי שער הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום סכומי נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ על בסיס שערי סוף התקופה, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש עצמי או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא בשווי הוגן אולם כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין לרבות עלויות רכישה נילוות, עלויות תכנון והקמה ועלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

ו. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

אומדן שיעורי הפחת, בהתבסס על אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות, הינו כדלקמן:

	%
ציוד אלקטרוני	15

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח. שינויי אומדן מטופלים באופן של מכאן ולהבא.

ז. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים כהגדרתם בתקני IFRS, אשר הכנתם לשימוש המיועד או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה) , מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

ההכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

(א) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).
השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.
לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.
שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.
הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, החברה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(ד) ירידת ערך נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות וחייבים, החברה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים - המשך

(1) נכסים פיננסיים – המשך

(ד) ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

<u>מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים</u>

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד לרבות קיומם של בטחונות ואמצעים אחרים לחיזוק האשראי שהם חלק מהתנאים החוזיים ואינם מוכרים בנפרד על ידי הישות.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהחברה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

לגבי חוזי ערבות פיננסית, מאחר והחברה נדרשת לבצע תשלומים רק במקרה של כשל על ידי החייב בהתאם לתנאים של המכשיר שלגביו ניתנה הערבות, הפסדי האשראי החזויים הם התשלומים החזויים לפצות את המחזיק בגין הפסד אשראי שהתהווה לו בניכוי סכומים שהחברה צופה שהיא תקבל מהמחזיק, מהחייב או מצד אחר כלשהו.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

(ה) גריעה של נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של החברה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של החברה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה – המשך

(ג) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים וכן יתרות ספקים וזכאים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

<u>חוזי ערבות פיננסית</u>

חוזה ערבות פיננסית הינו חוזה הדורש מהמנפיק לבצע תשלומים מוגדרים על מנת לשפות את המחזיק בגין הפסד שהתהווה לו משום שלווה מוגדר נכשל לבצע תשלום במועדו בהתאם לתנאים של מכשיר חוב.
חוזי ערבות פיננסית שהונפקו על ידי החברה נמדדים לראשונה לפי שוויים ההוגן. לאחר ההכרה לראשונה, אם חוזה הערבות הפיננסית לא יועד לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד ואינו נובע מהעברה של נכס פיננסי, החוזה נמדד לפי הגבוה מבין:

- סכום ההפרשה להפסד שנקבע בהתאם להוראות IFRS 9 - ; לבין
- הסכום שהוכר לראשונה בניכוי הסכום המצטבר של הכנסה שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה.

(ג) גריעה של התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ט. הכרה בהכנסה

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על השירות שהובטח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת השירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הכנסה מוכרת בדוחות על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

<u>הכנסות מדמי שכירות</u>

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

י. הפרשות

(1) כללי

הפרשות נעשות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד המאזן, תוך התחשבות בסיכונים ובאי הוודאות הכרוכים במחויבות. הערך הפנקסני של ההפרשה הוא בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

שינויים בגין מרכיבי ערך הזמן שחלף ייזקפו לדוח רווח והפסד.

כאשר צד שלישי אמור לשאת בסכום הדרוש ליישוב המחויבות בהווה, כולה או חלקה, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

(2) תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות נכללת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר וכאשר יותר סביר מאשר לא (More likely than not), כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יא. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים בגין מניות סחירות, רווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער (נטו) ורווחים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו, בהכנסות או בהוצאות מימון בהתאם.

יב. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, או ברווח כולל אחר. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי או ברווח כולל אחר.

1. <u>מיסים שוטפים</u>

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. <u>מיסים נדחים</u>

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס ובשל הפסדים וניכויים להעברה, למעט מספר מצומצם של חריגים.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה. מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יג. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווים ההוגן במועד העסקה. ההפרש בין השווי ההוגן, לבין התמורה בפועל, נזקף להון העצמי.

יד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לפעילותה הינה שנה.

טו. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

<u>סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל-IAS 1"):</u>

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.
לתיקונים ל IAS 1 אין השפעה על הדוחות הכספיים

טז. תקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו

<u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים</u>

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן- "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").
מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.
התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

טז. תקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו (המשך)

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 2024-1, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3- שווי הוגן

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאור המתייחס לאותו נכס או התחייבות.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

נדל"ן להשקעה

החברה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה של החברה לפחות אחת לשנה באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום וסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המכירה.

מדרג מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של החברה הינו ברמה 3.

באור 4 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תיאור כללי:

החברה מקימה מתחם הקרוי "אטלנטיס סיטי" אשר יכלול עירוב שימושים המוקם במתחם התיירות עין בוקק בים המלח, בשטח מגרש כולל של כ-26,579 מ"ר, בהיקף בנוי של כ-110 אלף מ"ר.
פרויקט אטלנטיס משלב מלונאות, מסחר, מרכז כנסים ותערוכות אזורי אטרקציות, וממוקם בקו ראשון לחוף ים המלח.
פרויקט אטלנטיס מצוי בשלבי ביצוע מתקדמים, הכוללים עבודות שלד ועבודות גמר במקביל באזורים נרחבים, לאחר שהושלמו עבודות תשתית כבדות באתר.
לאחר רכישת המקרקעין עליו נבנה פרויקט אטלנטיס, אושרה תכנית חדשה אשר הוסיפה והגדילה את זכויות הבניה באופן משמעותי עד לזכויות כוללות של 101,479 מ"ר.

במקביל לקידום התכנית החדשה פעלה החברה מול הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תמר ורשות הרישוי המקומית לקידום וקבלת היתרי הבנייה והאישורים הנדרשים לזכויות המאושרות ערב אישור התכנית החדשה וזאת כדי להתחיל לקדם את הקמת פרויקט אטלנטיס והפעלתו. בין היתר, הוצא לפרויקט היתר בנייה לשלב א ' להקמת מבנה מתחם הדום וכן שטחים למסחר, שירות, מסעדות, בתי אוכל וחניה.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, בנוסף להיתר בניה שלב א', התקבל היתר בניה להקמת מלון מעל קומת מסחר סה"כ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג ו- 3 קומות מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת ובסה"כ 10 קומות כולל קומת המסחר והגלריה. בנוסף, תוספת לשטחי מסחר, קירוי סולארי, חניון, מצללות, גלריה ומרפסות.

במקביל, פעלה החברה מול משרד התיירות בקשר עם רכיב המלונאות בפרויקט אטלנטיס, ובכלל זה ניתן כתב אישור של מנהלת השקעות בתיירות במשרד התיירות להשתתפות בהוצאות היתר בנייה בקשר עם הקמת המלון בפרויקט אטלנטיס, בכפוף לתנאים הקבועים בו ובהוראות הדין.

כחלק מרכיבי התפעול והמאפיינים הייחודיים של פרויקט אטלנטיס, מתוכננים בפרויקט אטלנטיס גם רכיבי אנרגיה מניבים, ובכלל זה תחנת טעינה לרכבים חשמליים וקירוי זכוכית פנורמית סולארית (חווה סולארית) אשר ביחס אליהם הוענקה לחברה אופציה במסגרת הסכם ההשקעה עם חברת גנסל בע"מ (כמפורט בבאור 11א להלן) יצויין כי לגבי תחנת הטעינה לרכבים חשמליים האופציה מומשה.

הקמת הפרוייקט כוללת שני שלבים עיקריים:
שלב א': הכולל, בין היתר, את מבנה אולם הכנסים ("מתחם הדום", כיפת ענק ייחודית בטכנולוגיה מתקדמת), שטחי מסחר והסעדה הנושקים לטיילת וכן שטחים תומכי תפעול, כגון תחנת טעינה חשמלית וכיוצ"ב.
שלב זה בנוי ברובו המכריע, כאשר אולם הכנסים קיבל תעודת גמר. החברה מעריכה כי תשלים את שלב א' במלואו עד תחילת שנת 2027 ותתחיל להפעילו מסחרית, למעט פעילות מתחם הדום שבנייתו הסתיימה והצפי לתחילת פעילותו הינו לאחר סיום מלחמת שאגת הארי.
שלב ב': בניית בית מלון מעל שטחי המסחר של שלב א', תוספת שטחי מסחר אשר מיועדים לשמש כקניון, תוספת אולם כנסים הניתן לחלוקה, שטחי אטרקציות, חניון בהיקף משמעותי, וכן רכיבים תומכי תפעול ולוגיסטיקה ושטחים ציבוריים. בנוסף, מתוכננים בפרויקט אטלנטיס מאפיינים ייחודיים, בהם אטרקציה תיירותית בלובי הכניסה המרכזי, וכן קירוי זכוכית פנורמית סולארית בהיקף נרחב המיועד לייצור חשמל לצריכה עצמית. החברה מעריכה כי תשלים את שלב ב' במלואו עד לסוף שנת 2030.

באור 4 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נדלן להשקעה בהקמה- תנועה:

	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024	706,300
תוספות [1]	41,813
שערוך לשווי הוגן	144,687
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**892,800**
תוספות [2]	**32,932**
שערוך לשווי הוגן	**164,668**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**1,090,400**

(1) כולל מצדדים קשורים 32 מיליון ₪ בגין בניה , 1.8 מיליון ₪ בגין ניהול הבניה ו 3.5 מליון ₪ בגין ריבית.

(2) כולל מצדדים קשורים 21.5 מיליון ₪ בגין בניה, 2 מיליון ₪ בגין ניהול הבניה ו 2.8 מיליון ₪ בגין ריבית.

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ובעלי ניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. שווי המכירה ההוגן מבטא את המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות ,בהתבסס על מחירים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב לקביעת שווי הפרויקט כבנוי וגמור ,בשילוב גישת החילוץ לקבוע את שווי הזכויות למועד הערכת השווי.

מדרג השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה הינו ברמה 3.

באור 4 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

תמצית נתוני הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	**2024**
מלון		
מספר חדרים שנלקחו בחישוב	**400**	400
מחיר ללילה לחדר בש"ח (ללא מע"מ)	**1,800**	1,800
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**8%**	8%
שווי מרכיב המלון כבנוי (באלפי ש"ח)	**931,000**	931,000
מסחר		
שטח ברוטו מושכר (במ"ר)	**4,743**	4,743
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**7.25%**	7.25%
דמי שימוש שנתיים לחוזים חתומים (באלפי ש"ח)	**9,294**	9,108
שטח ברוטו פנוי (במ"ר)	**15,844**	15,844
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**8%**	8%
דמי שימוש שנתיים לשטחים הפנויים (באלפי ש"ח)	**28,520**	28,520
שווי מרכיב המסחר כבנוי (באלפי ש"ח)	**484,700**	482,100
אולם אירועים וכנסים		
שטח ברוטו פנוי (במ"ר)	**4,817**	4,817
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**8%**	8%
שווי מרכיב אולם הכנסים כבנוי (באלפי ש"ח)	**61,400**	61,400
מקומות חניה		
מספר מקומות חניה	**420**	460
שווי מקום חניה בש"ח	**90,000**	90,000
שווי מרכיב החניות כבנויות (באלפי ש"ח)	**37,800**	41,400
עמדת טעינה		
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**8%**	-
שווי עמדת הטעינה כבנוי (באלפי ש"ח)	**39,300**	-
גג סולארי		
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	**7%**	7%
שווי מרכיב גג הסולארי כבנוי (באלפי ש"ח)	**39,700**	39,700
סה"כ שווי נדל"ן כבנוי (באלפי ש"ח)	**1,593,900**	1,555,600
שווי בניכוי מרכיב יזמי (באלפי ש"ח)	**1,449,000**	1,382,756
אומדן יתרת עלויות הבנייה (באלפי ש"ח)	**(358,600)**	(390,800)
מקדם הפחתה עד אישור בקשה להיתר בנייה (90%) (באלפי ש"ח)	**-**	(99,156)
סה"כ שווי נדל"ן בהקמה לסוף שנה (באלפי ש"ח)	**1,090,400**	892,800

באור 4 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

(1) ראה באורים 11 ו- 14 להלן לפיהם החברה התקשרה בעסקה מול חברת ג'נסל בע"מ (להלן- ג'נסל) במסגרתה העניקה ג'נסל לחברה אופציית PUT למכור לג'נסל זכות שימוש והפעלה של שני נכסי אנרגיה מניבים הכוללים חווה סולרית ותחנת טעינה. השלמת העסקה נעשתה במהלך ינואר 2026 כאשר מומשה אופציית PUT ונמכרה תחנת הטעינה של החברה לג'נסל תמורת 75 מליון ש"ח. תחשיב שווי תחנת הטעינה כולל הן את רכיב הפעילות (בהתאם לתוכנית העסקית) והן את רכיב דמי השכירות הראויים למשך 25 שנה.

(2) שיעור ההיוון מהווה אומדן קריטי בחברה, כאשר עליה של 0.5% תוביל לשינוי ל 1,014,800 אלפי ש"ח וירידה של 0.5% תוביל לשינוי ל 1,176,400 אלפי ש"ח בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 : עלייה של 0.5% תוביל לשינוי ל 826,380 אלפי ש"ח וירידה של 0.5% תוביל לשינוי ל 968,310 אלפי ש"ח).

באור 5 - אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים

א. באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 6 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

1. <u>התחייבויות שוטפות</u>

<u>אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות</u>

ההרכב:

	שיעור ריבית נכון ל 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	Prime + 2.5%	**90,110**	62,227
הלוואה לזמן קצר מגוף פיננסי אחר	Prime + 5.9%	**-**	5,000
חלויות שוטפות של הלוואה מגוף פיננסי אחר	(*)	**37**	-
		90,147	67,227

(*) ראה סעיף 5א2 להלן.

2. <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

<u>הלוואות מגופים פיננסים אחרים</u>

	ליום 31 בדצמבר	
הרכב:	2025	2024
הלוואה מגוף פיננסי אחר	**4,982**	-
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות מגוף פיננסי אחר	**(37)**	-
	4,945	-

במהלך חודש פברואר 2025, נטלה החברה הלוואה בסך 4,990 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים +3%, ותיפרע בתשלומי קרן וריבית עד חודש פברואר 2055. ההלוואה אינה צמודה למדד.

זמני פרעון של הלוואות לזמן ארוך בהתאם ללוחות הסילוקין

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
שנה ראשונה	**37**	-
שנה שניה	**40**	-
שנה שלישית	**44**	-
שנה רביעית	**48**	-
שנה חמישית ואילך	**4,813**	-
סה"כ	**4,982**	-

ב. באשר לבטחונות וערבויות שהועמדו כנגד התחייבויות החברה ראה באור 12 להלן.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

יו"ר דירקטוריון החברה, אחראי לניהול העסקים בתחום הריבית בחברה. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

1. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות החברה.

2. סיכון ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

3. סיכון מדד

החברה חשופה לסיכון בגין מדד תשומות הבניה בגין שירותי הבנייה.

ב. ריכוז נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2025

	ערך בספרים	עד שנה	בין שנה לשנתיים	שנתיים עד חמש שנים	מעל חמש שנים
הלוואות מתאגידים בנקאיים	**90,110**	**91,040**	**-**	**-**	**-**
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**4,982**	**482**	**482**	**1,445**	**11,644**
צדדים קשורים	**36,415**	**1**	**38,713**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**12,896**	**12,896**	**-**	**-**	**-**
ספקים ונותני שירותים	**113**	**113**	**-**	**-**	**-**
	144,516	**104,532**	**39,195**	**1,445**	**11,644**

ליום 31 בדצמבר 2024

	ערך בספרים	עד שנה	בין שנה לשנתיים	שנתיים עד חמש שנים	מעל חמש שנים
הלוואות מתאגידים בנקאיים	62,227	62,849	-	-	-
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	5,000	5,106	-	-	-
צדדים קשורים	31,489	51	-	35,221	-
ספקים	20	20	-	-	-
	98,736	68,026	-	35,221	-

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות קשורות, אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים, התחייבויות לזכאים, ספקים ולנותני שירותים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ה. השינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

	יתרה ליום 1 בינואר 2025	תזרים מזומנים מפעילות מימון	אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	67,227	16,749	6,134	**90,110**
הלוואות מאחרים – זמן ארוך	-	4,982		**4,982**
הלוואות מצדדים קשורים – זמן ארוך	31,438	2,432	2,544	**36,414**
	98,665	24,163	8,678	**131,506**

באור 7 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

	ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	100

ב. זכויות הנלוות למניות

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה זכות להשתתף בכל אסיפה של החברה, ולהצביע באסיפה כאמור, ולהשתתף בחלוקת רווחי החברה ובעודפי רכושה במקרה של פירוקה באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב לנפרע, על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

באור 8 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
ההרכב:			
משרדיות ואחזקה	**282**	3	36
שירותים מקצועיים	**279**	15	44
אחרות	**1**	-	22
	562	18	102

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות מימון			
הוצאות בגין עמלות בנקים	**136**	204	789
הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים	**6,660**	4,994	2,049
הוצאות ריבית לצדדים קשורים	**3,546**	2,830	1,845
	10,342	8,028	4,683
בניכוי- הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה	**(10,342)**	(8,028)	(4,683)
	-	-	-

באור 9- מיסים על ההכנסה

א. הרכב

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	**2024**	**2023**
מסים נדחים	**(37,744)**	(33,144)	(38,413)
	(37,744)	(33,144)	(38,413)

ב. שומות סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.

ג. שיעורי המס החלים על חברות החברה

שיעור מס החברות בישראל על הכנסות רגילות לשנים 2025-2023 הינו 23%.

ד. התחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

התחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נדל"ן להשקעה	**עסקאות עם בעלי שליטה**	**סה"כ**
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2025	**181,743**	**1,044**	**182,787**
שינויים שנזקפו לדוח רווח או הפסד	**38,131**	**(387)**	**37,744**
שינויים שנזקפו לקרן הון	**-**	**243**	**243**
יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025	**219,874**	**900**	**220,774**

	נדל"ן להשקעה	**עסקאות עם בעלי שליטה**	**סה"כ**
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	148,300	1,216	149,516
שינויים שנזקפו לדוח רווח או הפסד	33,443	(299)	33,144
שינויים שנזקפו לקרן הון	-	127	127
יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	181,743	1,044	182,787

באור 10 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות מול בעלי עניין וצדדים קשורים

		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
נכסים שוטפים			
יתרת חו"ז מול חברה נרכשת (ג'נסל)		**13,622**	-
התחייבויות שוטפות			
יתרת חו"ז		**1**	51
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מחברות בשליטת בעל השליטה	(*)	**36,414**	31,438

(*) יתרת ההלוואות בספרים מוצגת בהתאם לתנאי שוק (ריבית אפקטיבית בטווח 9.48%-12.68%) ועל בסיס עבודה כלכלית שקיבלה החברה בהתאם לכך זקפה החברה קרן הון בגין הטבה מבעל השליטה.

תנאי ההלוואות על פי ההסכמים נושאות ריבית בשיעור שנקבע על פי סעיף 3י לפקודת מס הכנסה, לתשלום אחד קרן וריבית לא יאוחר מיום 1 באפריל 2027.

עסקאות עם צדדים קשורים

1. הוצאות שיווק בשנת 2024 - 533 אלפי ש"ח.
2. בדבר עלויות שנזקפו לנדלן להשקעה בהקמה-ראה ביאורים 4(ב), 10ב'.

ב. הסכמים

הסכם שירותים עם חברת ב.י. חאן בע"מ

ביום 17 ביולי 2022 התקשרה החברה עם חברת ב.י. חאן בע"מ (להלן ב.י. חאן), חברה בשליטת מר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה ודירקטור בה, בהסכם לניהול הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי ב.י חאן תעניק לחברה שירותי תיאום, תכנון, ניהול, פיקוח ושיווק בקשר עם הפרויקט. כחלק מהעמדת שירותי הניהול, מעסיקה ב.י. חאן אדריכלים, מעצבים ומתאמת תכנון עבור הפרויקט ובכללם גם מעמידה את שירותיהם של בעל השליטה ומקורביו וכן נושא משרה בחברה. התמורה לב.י. חאן הינה תשלום בגין כלל ההוצאות, לרבות משכורות והוצאות תקורה בקשר לניהול ולתכנון הפרויקט של החברה וזאת בהתאם לתקציב מאושר מראש ובתוספת עמלת ניהול של 12% מסך כל ההוצאות.

במהלך השנים 2025, 2024 ו- 2023, שילמה החברה לב.י חאן סך השווה לכ- 1.95 מיליון ש"ח, כ- 2.4 מיליון ש"ח ו- כ- 1.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאמה.

הסכם לקבלת שירותי בניה

החברה התקשרה עם חברת מצלר יזמות ובניה בע"מ (להלן- מלצר), חברה שבעל השליטה בחברה היה בעל זכויות ניהול בה, בהסכם לקבלת שירותי בניה כקבלן ראשי בפרויקט. לאחר תאריך המאזן ביום 11 בפברואר, 2026, בוטל ההסכם ומצלר התקשרה עם הקבלן הראשי החדש בפרויקט כקבלן משנה. לפרטים נוספים ראה באורים 11ה ו- 14 להלן.

הסכם להשכרת מתחם הדום

לפרטים אודות התקשרות החברה עם שותפות (עסקה משותפת) של חברה בשליטת בעל השליטה בחברה והשטיח המעופף, ראו באור 11ד. להלן. לפרטים אודות שינוי המבנה במסגרתו ההחזקה בשותפות תועבר לידי החברה, ראו באור 1 לעיל.

באור 11 - התקשרויות

א. <u>עסקת רכישת 51% ממניות חברת ג'נסל בע"מ</u>

ביום 6 באוגוסט 2025 התקשרה החברה עם ג'נסל בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה ("ג'נסל"), בהסכם השקעה, לפיו בתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח תקצה ג'נסל לחברה 23,183,947 מניות רגילות של ג'נסל בדרך של הקצאה פרטית חריגה, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך, התש"ס-2000, כך שמיד לאחר ההקצאה תחזיק החברה בכ-51% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של ג'נסל.

במסגרת הסכם ההשקעה הוענקה לחברה אופציית PUT למכור לג'נסל זכות שימוש והפעלה (לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים) של שני נכסי אנרגיה מניבים שיוקמו במסגרת פרויקט אטלנטיס: (א) חווה סולארית המהווה גג פנורמי מזכוכית ואלומיניום בשטח של כ-16,000 מ"ר, המתוכננת לייצור ומכירת חשמל לבית המלון בהספק משוער של 3-4 מגה וואט; ו-(ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו-ואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר-מהירות.

עוד נקבע בהסכם ההשקעה כי התמורה בגין מכירת זכות השימוש וההפעלה בנכסים, ככל שתמומש האופציה ביחס לכל אחד מהם, תיקבע לפי שווי הוגן בהתאם להערכת שווי שתיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שייבחר מתוך רשימה שנקבעה בהסכם ההשקעה, ושתצורף להודעת המימוש.

בנוסף, התחייבה החברה, בנוסף להשקעה בג'נסל, להשקעה בסך של לפחות 20 מיליון ש"ח בכל אחד מהנכסים (בהקמת תחנת הטעינה ובהקמת החווה הסולארית).

ביום 5 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל את עסקת ההשקעה. ביום 12 בנובמבר 2025, מסרה החברה לג'נסל הודעה בדבר מימוש אופציית ה-PUT ביחס לתחנת הטעינה, אליה צורפה הערכת שווי שלפיה התמורה בגין המימוש הינה כ-75.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לכך, בוצעו התשלומים בדרך של קיזוז, כאשר ההפרש בסך של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בין תמורת המימוש לבין סכום ההשקעה) ישולם בתשלומים עתידיים בהתאם ללוח סילוקין שהוסכם בין החברה לג'נסל.

ביום 13 בינואר 2026, אושררה עסקת ההשקעה. לפרטים נוספים ראה באור 14א.

ב. <u>הסכם אופציה וניהול בין החברה לסאב טרמינל החזקות בע"מ</u>

ביום 3 ביולי 2025 נחתם הסכם בין החברה לבין סאב טרמינל החזקות בע"מ, בקשר עם פרויקט אטלנטיס. ההסכם קובע עקרונות לחתימה על: (א) אופציית PUT, מכוחה תהא החברה רשאית לחייב חברה מקבוצת נקש, כהגדרתה בהסכם, בעלת איתנות פיננסית לשביעות רצון הבנק המלווה, לרכוש מהחברה את בית המלון בלבד שייבנה במסגרת פרויקט אטלנטיס של מגרש 581 (בהתאם להסכם שיתוף) ("האופציה"); (ב) הסכם ניהול לניהול המלון על ידי חברה מקבוצת נקש לתקופה של 10 שנים לפחות.

מימוש האופציה יתאפשר רק לאחר התקיימות תנאים, ובכללם קבלת טופס אכלוס ורישיון עסק, והשלמת המלון כמלון בדרגת A בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות, לרבות הקמה של כ 370 חדרים (סטייה מוסכמת של עד 5%) ותנאים נוספים לגבי אבזור ומצב המלון בעת הרכישה. נקבע כי מועד פקיעת האופציה יהיה המוקדם מבין 12 חודשים ממועד קבלת רישיון העסק למלון לבין 31 בדצמבר 2032 וכן מנגנון תמחור לפיו מחיר הרכישה יתבסס על מחיר למ"ר של 17,142 ש"ח כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת עד לשטח כולל של 28,336 מ"ר לחדרים רגילים ובנוסף עד 6 סוויטות נשיאותיות שיחושבו גם הם לפי מחיר למ"ר הנקוב לעיל ,כולל שטחים ציבוריים הנדרשים להפעלת המלון לפי דרישות המינימום של משרד התיירות.

באור 11 - התקשרויות (המשך)

ב. <u>הסכם אופציה וניהול בין החברה לסאב טרמינל החזקות בע"מ - המשך</u>

כלל הסכומים הינם לפני מע"מ וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2024. בהסכם הניהול (שייחתם על בסיס עקרונות ההסכם) נקבע כי דמי הניהול יהיו 10% מהרווח התפעולי ו-2.5% ממחזור המכירות (כשהפרשה לקח"צ בשיעור 3% אינה נכללת בחישוב הרווחהתפעולי). עוד נקבע כי בכוונת החברה להשתמש באופציה כבטוחה לבנק המלווה בדרך של שעבוד התחייבויות סאב טרמינל החזקות בע"מ בקשר עם האופציה לטובת הבנק, וכי סאב טרמינל החזקות בע"מ מתחייבת לחתום על מסמכים סבירים הנדרשים לצורך כך.

ג. <u>הסכם מייסדים</u>

ביום 25 באפריל 2022 נחתם הסכם מייסדים (בסעיף זה בלבד: "ההסכם") בין ברקליס ניהול ותיירות בע"מ (חברה שלאחר השלמת השינוי המבני תוחזק במלואה, בעקיפין, על ידי החברה), חברות מקבוצת השטיח המעופף (השטיח המעופף תיירות פנים (2018) בע"מ והשטיח המעופף בע"מ, ביחד: "השטיח המעופף"), וחברה בהקמה בשליטת מר אופיר פישלר ("מר פישלר") להקמת חברה פרטית או שותפות בשם Dead Sea Booking (או שם אחר) ("שותפות ים המלח"). שותפות ים המלח (שותפות לא רשומה) הוקמה לצורך השכרה, הפעלה ושיווק של מתחם כנסים בים המלח במבנה מתחם הדום בשטח של כ-4,500 מ"ר (באמצעות הסכם שכירות שייחתם עם החברה), וכן לשיווק ותפעול שירותי תיירות בים המלח תחת מותג ייעודי. הזכויות בשותפות ים המלח במועד ההקמה נקבעו כך שהשטיח המעופף והחברה יחזיקו כל אחת ב-47.5%, ומר פישלר ב-5%. ביום 19 ביוני 2025 תוקן ההסכם, ומר פישלר ויתר והעביר את מלוא זכויותיו לשטיח המעופף ולחברה בחלקים שווים, כך שהחברה והשטיח המעופף מחזיקות כל אחת ב-50% משותפות ים המלח.

ההסכם מסדיר מנגנוני ניהול (לרבות מינוי דירקטורים ומושי חתימה), קובע כי השטיח המעופף תהיה אחראית לשיווק הפעילות התיירותית של שותפות ים המלח (כולל בלעדיות לשיווק ומכירות בים המלח בכפוף לחריגים), וכן מנגנון לתשלום תמורה לשטיח המעופף (2% ממחזור המכירות) וחלוקת בונוסים.

ההסכם כולל הוראות בדבר העמדת הון עצמי, מימון והעמדת ערבויות, מנגנון דילול במקרה של אי העמדת הון עצמי, זכות סירוב ראשונה ומנגנון BMBY. עוד נקבע כי בתום תקופת השכירות (שהינה לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות) יעבור מבנה מתחם הדום לבעלותה של שותפות ים המלח . במידה ושותפות ים המלח לא תמשיך את הסכם השכירות היא תוכל להעתיק את מבנה מתחם הדום לכל מקום אחר. היה ולא תעשה כן, החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בעצמה במתחם הדום.

במקביל להתקשרות בהסכם זה, התקשרה החברה בהסכם להשכרת מתחם הדום עם שותפות ים המלח בתמורה לדמי שכירות בסך של כ- 200 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן.

ד. <u>הסכם שכירות מתחם הדום</u>

ביום 25 באפריל 2022 נחתם הסכם שכירות בין החברה ("המשכירה") לבין שותפות בהקמה המוחזקת על ידי חברות מקבוצת השטיח המעופף, החברה ומר פישלר ("השוכרת") בקשר עם השכרת מתחם הדום בשטח של כ-4,500 מ"ר, למטרת קיום אירועים, כנסים ומופעים ("המושכר"). תקופת השכירות הינה 60 חודשים ממועד מסירת החזקה, כאשר מועד מסירת החזקה נקבע ליום 30 ביוני 2022 ולחברה זכות להקדים או לדחות את מועד המסירה עד 6 חודשים; לשוכרת אופציה להאריך את ההסכם ב-5 שנים נוספות. החל מיום 1 בינואר 2026 החלה השוכרת לשלם למשכירה את דמי השכירות.

דמי השכירות נקבעו בסך 209,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, צמודים למדד, וישולמו מראש בתחילת כל חודש. השוכרת נושאת, בין היתר, במיסים ותשלומים החלים על השוכר (לרבות ארנונה ותשלומי תפעול),

ד. <u>הסכם שכירות מתחם הדום (המשך)</u>

בעלויות צריכת שירותים ובהשגת היתרים ורישיונות להפעלת העסק במושכר. ההסכם כולל הוראות מקובלות בדבר עבודות והתאמות, תחזוקה ותיקונים, ניהול ואחזקת שטחי פרויקט אטלנטיס (לפי חלק יחסי), ביטוחים ובטוחות, וכן מגבלות על העברת זכויות ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. עוד נקבע כי החברה התחייבה שלא להקים אולם אירועים נוסף בים המלח אשר יהווה תחרות ויפגע בתוצאות העסקיות של המושכר. מובהר כי בכפוף להשלמת שינוי המבנה כמפורט בבאור 1 לעיל, 50% משותפות ים המלח תוחזק על ידי החברה.

ה. <u>הסכם עבודות בניית פרויקט אטלנטיס</u>

ביום 1 במרץ 2021 נחתם הסכם שירותי בנייה בין החברה לבין מצלר יזמות ובניה בע"מ ("מצלר"), חברה שלמר גרין היו לו זכויות ניהול בה, לביצוע עבודות תכנון, רישוי ובנייה בפרויקט אטלנטיס. התמורה נקבעה בסך 350 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והיא צמודה למדד תשומות הבנייה. נקבע כי השלמת העבודות ומסירת המבנה לא יעלו על 36 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, וכן נקבעו הוראות בדבר איחורים והפחתת תמורה בגין איחור התלוי בקבלן. להבטחת תיקוני הבדק נקבעה ערבות בדק בשיעור 2.5% מסך העבודות לתקופה של 18 חודשים. עבודות הביצוע בפועל בוצעו על ידי מצלר באמצעות חברת מתאג חברה להנדסה ובניין בע"מ (להלן- מתאג) אשר לה סיווג מתאים להקמת הפרויקט (ג'5).

ביום 28 במרץ 2021 נחתמה תוספת להסכם מצלר, במסגרתה מצלר לקח על עצמו עבודות נוספות, לרבות תכנון אדריכלי, טיפול ברישוי, שיווק והשכרת שטחים מסחריים וטיפול משפטי בהסכמי שכירות, בתמורה פאושלית בסך 20,118,000 ש"ח (ללא הצמדה או ריבית). ביום 15 ביוני 2021 נחתמה תוספת נוספת עקב שינוי מהותי בתכנון פרויקט אטלנטיס, לפיה התווספה תמורה נוספת לתמורה בין הצדדים בסך 1,850,000 ש"ח (ללא הצמדה או ריבית). ביום 17 במרץ 2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם מצלר בעקבות שינוי תכנון שביצעה החברה תוך ניצול הגדלת זכויות שאושרו לה ברשויות התכנון ובהתאם הוגדלו שטחי הבניה של הפרויקט ועבודות נוספות, לפיה הוגדלה התמורה הפאושלית הכוללת לסך של כ-421 מיליון ש"ח.

לנוכח העובדה שמתאג ומצלר הודיעו על הפסקת ההתקשרות ביניהם, ולאור דרישת החברה לצירוף קבלן ביצוע בעל סיווג מתאים לגודל הפרויקט התקשרו הצדדים בהסכם במסגרתו הוסכם למצלר להתקשר עם קבלן נוסף בעל סיווג מתאים (ג'5) לפיו הוא יהווה הקבלן הראשי בפרויקט בכל הקשור ליתרת הביצוע ממועד חתימת ההסכם ועד לסיום הפרויקט כפי שיוסכם בין החברה לבין הקבלן הראשי ובהתאם הקבלן הראשי יספק, בין היתר, את כלל עובדי הביצוע הזרים שיבצעו בפועל את הבניה באתר הפרויקט ויהיה אחראי למנות ממונה בטיחות מטעמו.

עוד נקבע כי מצלר יתקשר עם הקבלן הראשי בהסכם בו מצלר תשמש כקבלן משנה וזאת מבלי לגרוע מאחריות הקבלן הראשי, ובהתאם מצלר ינהל, יפקח ויבצע את העבודות באתר באמצעות עובדי הקבלן הראשי תחת אחריותו והנחיותיו של הקבלן הראשי כפי שיהיו מעת לעת.

עוד נקבע בהסכם, כי מצלר יהיה האחראי לכל העבודות שבוצעו על ידו בפרויקט לפי הסכם מצלר וזאת עד למועד ההתקשרות עם הקבלן הראשי. בנוסף, הסכימו הצדדים כי הצדדים יראו בכלל העבודות הן אלו שבוצעו על פי הסכם מצלר והן אלו שיבוצעו על פי הסכם הקבלן הראשי כפרויקט אחד מתמשך וכי החברה תקבל את העבודות אך ורק בסיומן המלא כאשר עד למועד הסכם הקבלן הראשי יפעלו הצדדים בהתאם להסכם מצלר ומרגע חתימת הסכם הקבלן הראשי יפעלו בהתאם להוראות הסכם הקבלן הראשי ונספחיו אולם אין בכך בכדי לגרוע מהמשכיות של ביצוע העבודות על ידי מצלר לרבות בכל הנוגע לאחריות הביצוע.

באור 11 - התקשרויות (המשך)

ה. <u>הסכם עבודות בניית פרויקט אטלנטיס</u>

בהתאם להוראות הסכם ההחלפה, ביום 11 בפברואר 2026 התקשרה החברה בהסכם עם שנגחאי סקיי בניה והנדסה בע"מ ("הקבלן הראשי") לביצוע עבודות השלמת יתרת הביצוע בפרויקט אטלנטיס ממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמת הפרויקט, הכוללות עבודות שלד וגמר ("ההסכם הראשי"). בהתאם להסכם הראשי, משך ביצוע העבודות נקבע ל- 40 חודשים ומועד גמר העבודה נקבע ליוני 2029.

התמורה בגין יתרת העבודות ממועד חתימת הסכם הקבלן הראשי ועד לגמר מלא של העבודות נקבעה על סך של כ- 310 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, כתמורה פאושלית ואופן התשלום מבוצע באמצעות חשבונות ביניים בהתאם לאחוזי ביצוע בפועל כשהם מאושרים על ידי המפקח, בתנאי תשלום של שוטף+15, וחשבון סופי בתנאי שוטף+30 בכפוף להשלמת העבודות, קבלת טופס 4, הגשת החשבון וחתימה על היעדר תביעות. בנוסף, נקבע מנגנון הצמדה למדד תשומות הבניה. על פי הסכם הקבל ן הראשי, החברה תהיה רשאית לשלם ישירות לקבלני המשנה את חלקן בביצוע העבודות על חשבון התמורה לו ז כאי הקבלן הראשי.

תקופת אחריות לעבודות תהיה 12 חודשים ממועד אישור קבלת העבודה מידי הקבלן על ידי המזמין כמו כן, ההסכם הראשי כולל הוראות סטנדרטיות ומקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה מנגנון פיצוי על איחור בהשלמת העבודות, עכבון תמורה, הוראות לסיום ההתקשרות, העמדת ערבויות ביצוע וטיב העבודות על ידי הקבלן וכיוב'

בד בבד עם התקשרות החברה בהסכם הראשי, התקשר מצלר עם הקבלן בהסכם לביצוע עבודות כקבלן משנה ("הסכם קבלן משנה"), על פי הסכם קבלן המשנה, מצלר יהיה אחראי בפועל לניהול השוטף של אתר הבניה לרבות רכש, תיאום, פיקוח ובקרה על ביצוע העבודות, בעוד שהקבלן ישאר אחראי ראשי על אתר הבניה לרבות כלפי הרשויות, ימנה ממונה בטיחות ויספק את כלל עובדי הביצוע הזרים בפועל. על פי הסכם קבלן המשנה נקבע כי התמורה מהקבלן הראשי למצלר תהיה זהה לכל סכום שהמזמין מחויב לשלם לקבלן הראשי בגין ביצוע העבודות בפרויקט בקיזוז כלל עלויות עובדי הביצוע וממונה הבטיחות של הקבלן הראשי. עוד נקבע כי מצלר יהיה רשאי לקבל תשלום ישירות מהחברה וזאת על חשב ון התמורה המגי עה לקבלן הראשי. תוקפו של הסכם קבלן המשנה הינו בהתאם לתוקפו של ההסכם הראשי, וסיומו של ההסכם הראשי יביא לסיום אוטומטי של הסכם קבלן המשנה.

ו. <u>תנאי כהונה והעסקה של מר דוד ג'רבי, סמנכ"ל הכספים של החברה</u>

בהתאם להסכם למתן שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה פרטית בשליטת מר דוד ג'רבי ("מר ג'רבי"), מר ג'רבי מעניק שירותים לחברה בהיקף של כ-25% וזאת החל מיום 18 במרץ 2026, כסמנכ"ל כספים של החברה, כאשר בין הצדדים לא חלים יחסי עובד-מעביד. בתמורה למתן השירותים, דמי הייעוץ החודשיים עומדים על סך של 16,700 ש"ח בצירוף מע"מ כדין.

הסכם השירותים הנ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד זכאי לבטל את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים ובמקרים הקבועים בהסכם ניתן לסיים את ההתקשרות לאלתר.

יצוין, כי מר ג'רבי מעניק שירותי סמנכ"לות כספים גם לחברה נוספת בשליטת מר גרין.

באור 12 – ערבויות ושעבודים

1. בהמשך למתואר בבאור 5א1 לעיל, בעל השליטה העמיד ערבות ובטחונות להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם הסכם הלוואות מהתאגיד הבנקאי וכן מהמוסד כספי.

2. להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי (בנק מזרחי טפחות בע"מ), רשמה החברה את השעבודים הבאים:

א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בפרויקט להקמת מבנים במקרקעין הידועים כמגרש 581, בשטח כולל של כ-26,579 מ"ר במועצה האזורקית תמר.

ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בחשבונות הפרויקט המתנהלים בבנק מזרחי טפחות.

ג. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה מכוח הסכם פיתוח מול רשות מקרקעי ישראל וחוזה לביצוע תשתיות מול החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ.

ד. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים של יחידות בפרויקט.

ה. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה הנובעות מפוליסות ביטוח של הנכסים הממושכנים.

ו. שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בנכסים ובזכויות הקשורים לפרויקט זה.

במסגרת שטרי השעבוד, קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכסים המשועבדים ועל כל הזכויות, קיימות ועתידיות, מכל מין וסוג שהוא כלפי כל צד שלישי. החברה התחייבה כי לא תעביר, תשכיר, תשעבד או תבצע כל פעולה אחרת בנכסים אלו ללא הסכמה מראש ובכתב של התאגיד הבנקאי.

באור 13 - התחייבויות תלויות

בהמשך לבאור 11ה. בנוגע להסכם עבודות פרוייקט אטלנטיס, ביום 18 בדצמבר 2024 הוגשה כנגד החברה ובעלי השליטה בה , יחד עם חברת מלצר יזמות ובנייה בקשה לצו מניעה על ידי הקבלן המבצע, מתאג חברה להנדסה ובניין בע"מ שיאסור על סילוקה מאתר הבניה. בהמשך הוגשה בקשה למניעת מימוש הערבות הבנקאית שהונפקה על ידה כנגד החברה ויתר הצדדים.

ביום 26 בדצמבר 2024 ,ובהמלצת בית משפט, הגיעו הצדדים להסכמה להעביר את מלוא המחלוקות ביניהם להכרעה במסגרת הליך בוררות.

במסגרת זו, הוסכם כי תוארך הערבות הבנקאית שהעמידה מתאג בסך של כ-1.3 מליון ש"ח, עד מתן פסק הבוררות אשר במסגרתו יינתנו הוראות לגביה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הוגשה כתב תביעה מטעם מתאג במסגרת הליך הבוררות .

ככל שתוגש תביעה על ידי מתאג, עיקר הטענות הצפויות הינם כנגד מלצר ואולם מתאג צפויה לטעון גם כנגד החברה. הטענות צפויות להתממקד לחיובים נטענים הנגזרים מהסכם הבנייה לרבות טענות לאי תשלום חשבונות, ביטול הסכם הבנייה ופיצויים. מנגד לחברה ו/או למלצר עומדות עילות נגדיות מהותיות, ובין היתר בגין הפרת הסכם על ידי מתאג, נטישת אתר הפרוייקט, עלויות השלמת העבודות על ידי קבלנים חלופיים, נזקי עיכוב וליקויי בטיחות.

בהתאם להסכם הקבלן, הוגבלו הסכומים שהבורר מוסמך לפסוק לטובת מתאג בגובה שווי העבודות שבוצעו בפועל בלבד (עלות ללא מרכיב רווח קבלני, אובדן רווח או רכיב אחר).

להערכת החברה, ובהתחשב בסכומים שכבר שולמו למתאג החשיפה המקסימלית נאמדת בסך של כ 2.9-מיליון ש"ח.

כמו כן, קיימת הסכמה בין החברה לבין חברת מצלר, לפיה מצלר היא זו שתישא בתשלום ככל שייפסק, היות והחברה שילמה למצלר את מלוא התמורות בגין העבודות הרלוונטיות.

באור 13 - התחייבויות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת החברה, המסתמכת על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הגנת החברה וסיכויי התביעה שכנגד להתקבל גבוהים מ-50% .לאור המגבלות ההסכמיות והסדרי השיפוי מול מלצר, החשיפה על החברה אינה מהותית . בהתאם לכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין הליך זה.

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. בהמשך למתואר בבאור 11א , ביום 13 בינואר 2026, האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל, אשררה את ההקצאה ומימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להערכת השווי, וכן אושרה המרת ההלוואה להון, ככל שבתוך 12 חודשים ממועד אישור האסיפה תגייס ג'נסל הון מהציבור (או מגופים מוסדיים) בדרך של הקצאת מניות בסכום השווה לסכום ההלוואה ומעלה, כך שההלוואה תומר במחיר זהה למחיר האפקטיבי למניה בגיוס כאמור.

ב. ביום 19 בינואר 2026 מסרה החברה לג'נסל הודעה ("הודעת ברקליס"), לפיה בכוונתה לבחון אפשרות (ככל שתתקבלנה החלטות בנושא) להעביר ולמכור לג'נסל נכסי אנרגיה מניבים נוספים שבשליטת בעל השליטה בברקליס, וכן לבחון אפשרות לביצוע הצעת רכש חליפין לבעלי מניות ג'נסל לרכישת מניותיהם בתמורה למניות ברקליס.

ג. יודגש, כי הוצאתן לפועל של העסקאות נשוא הודעת ברקליס, לרבות העברה ומכירה של נכסים מניבים נוספים כאמור וכן של ביצוע הצעת רכש החליפין כאמור, ככל שיבוצעו, יהיו כפופים, בין היתר, להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים; קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין. נכון למועד דוח זה, אין וודאות לגבי ביצוע העסקה כאמור, עיתויה, היקפה ותנאיה.

ד. בדבר התקשרות החברה ביום 11 בפברואר 2026 עם שנגחאי סקיי בניה והנדסה בע"מ ("הקבלן הראשי") לביצוע עבודות השלמת יתרת הביצוע בפרויקט אטלנטיס - ראה ביאור 11 ה'

ה. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אישור תשקיף לרשות ניירות ערך לגיוס אגרות חוב.

ו. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אישור הסכם ניהול חדש, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לפיו לצורך חיסכון בעלויות והוצאות הנהלה ב.י. חאן תעניק שירותים לחברות הקבוצה .ב.י חאן תעניק את השירותים בהתאם למפורט להלן: הוצאות הנהלה ותקורה כולל שיווק לרבות שימוש במשרדי חברת חאן, רכש, ניהול ותיאום התכנון, ניהול הפיקוח, אדמיניסטרציה וכיוב' ("הוצאות הנהלה")- סך השווה ל- 220 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין. ברקליס לכל פרויקט בקבוצה- הוצאת היתר הבניה, לרבות תוכניות עבודה לביצוע עד להשלמת הפרויקט, בהיקף שיידרש, את השירותים הבאים: אדריכלות ורישוי, עיצוב פנים, הדמיות, אדריכלות נוף, קונסטרוקציה, תכנון חשמל, סופרפוזיציה- בעלות כוללת בסך השווה ל- 520 ש"ח למ"ר עד 30,000 מטר ו- 250 ש"ח למ"ר מעל 30,000 מטר, והכל בתוספת מע"מ בהתאם לשטחים שיתוכננו בפועל לרבות שטחים תת קרקעיים ועיליים. עלויות התכנון, ישולמו בהתאם לאבני הדרך מקובלות כפי שנקבעו בהסכם השירותים. נכון לתאריך התשקיף, ובהתאם לסטטוס התקדמות הביצוע של פרויקט אטלנטיס- יתרת הסכום לתשלום בגין שירותים אלה עד לתום הפרויקט הינו בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח.בעבור העמדת שירותיו של מר גרין כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 60%, תשלם החברה סך השווה ל- 120 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו מדי חודש בחודשו. מר גרין, כנושא משרה ודירקטור בחברה, זכאי לפטור, להתחייבות לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

היה ויתקבלו אישורי אכלוס לפרויקט בתוך 55 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ב.י חאן תהיה זכאית למענק מיוחד בסכום השווה ל- 0.75% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. היה ותקופת ההקמה תושלם בין 55 חודשים ל- 60 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אזי המענק המיוחד כאמור יהיה בסכום השווה ל- 0.5% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת

שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. התשלום בגין המענק הנ"ל ישולם לאחר שאגרות החוב (סדרה א') יפרעו במלואן. כחלק מהעמדת כלל השירותים הנ"ל, מעסיקה ב.י. חאן אדריכלים, מעצבים ומתאמת תכנון עבור הפרויקטים ובכללם גם מעמידה את שירותיהם של הגברת מרינה סטרז'ניק (דירקטורית בחברה). הצדדים רשאים בהתראה מראש בת שלושה חודשים להפחית או להגדיל את היקף המשרות לקבלת השירותים דלעיל בהתאם לצורכי החברה ובהתאם את התשלום היחסי בגינם על פי התעריפים דלעיל וזאת באישור ועדת הביקורת של החברה. הסכם השירותים הינו לתקופה המותרת על פי דין, כאשר כל צד זכאי לבטל את הסכם על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 120 ימים.

ז. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ועובר לרישומם למסחר בבורסה, בדבר הסכם העסקה עם מאיר גרין, בנו של מר גרין, לפיו החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה יועסק בחברה בתפקיד של מנהל שטח בהיקף משרה מלא. מאיר גרין יהיה זכאי לשכר שעתי בסך של 60 ש"ח לשעה ותוספת שטח בתקרה של עד 10 אלפי ש"ח לחודש וכן במסגרת הסכם ההעסקה כאמור, מאיר גרין זכאי לתנאים נלווים מקובלים נוספים, לרבות ימי חופשה שנתית, ימי מחלה והבראה על פי דין, הפרשות פנסיוניות כדין. בנוסף, מאיר גרין יהיה זכאי לקבלת מענק חודשי בסכום נטו בסך של 3,325 ש"ח. יצוין, כי מאיר גרין יועסק בב.י. חאן עד ליום 30 באפריל 2026 ולכן יישמרו לו זכויות הסוציאליות החל ממועד תחילת העסקתו בב.י חאן. עוד נקבע, כי החברה תעמיד למאיר גרין רכב מסוג משא לטובת מילוי תפקידו והיא תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

ח. ביום 26 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטה בדבר פיצול הון המניות של החברה ביחס של כ-1:100.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2026

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים	**עמוד**
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ועל רווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	10-15

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
לבעלי המניות של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ וחברה מאוחדת (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן , 26 במאי, 2026.

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 5268104 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי

	31 במרס		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ₪		
נ כ ס י ם			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**20,966**	294	377
פקדונות לזמן קצר	**9,652**	-	-
פיקדונות מוגבלים בשימוש	**242**	-	-
לקוחות	**621**	-	-
חייבים ויתרות חובה	**1,605**	1,142	-
מלאי	**2,837**	-	-
צדדים קשורים	**-**	3	13,622
סה"כ נכסים שוטפים	**35,923**	1,439	13,999
נכסים שאינם שוטפים			
נכסים בלתי מוחשיים	**15,515**	-	-
פיקדונות מוגבלים בשימוש	**1,629**	-	-
נכסי זכות שימוש, נטו	**159**	-	-
רכוש קבוע, נטו	**39,407**	-	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	**1,081,300**	901,170	1,090,400
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**1,138,010**	901,170	1,090,400
סה"כ נכסים	**1,173,933**	902,609	1,104,399

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	31 במרס		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	**130,978**	69,277	90,147
זכאים ויתרות זכות	**8,212**	-	12,896
חלויות שוטפות בגין התחייבויות חכירה	**133**	-	-
ספקים ונותני שירותים	**953**	16	113
צדדים קשורים	**9,405**	686	1
סה"כ התחייבויות שוטפות	**149,681**	69,979	103,157
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**4,940**	4,987	4,945
צדדים קשורים	**31,240**	33,172	36,414
התחייבויות בגין חכירה	**63**	-	-
התחייבויות מיסים נדחים	**221,031**	182,729	220,774
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**257,274**	220,888	262,133
סה"כ התחייבויות	**406,955**	290,867	365,290
הון			
הון מניות	**(*)**	(*)	(*)
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	**8,105**	6,814	7,624
יתרת רווח	**730,423**	604,928	731,485
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה	**738,528**	611,742	739,109
זכויות שאינן מקנות שליטה	**28,450**	-	-
סה"כ הון	**766,978**	611,742	739,109
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**1,173,933**	902,609	1,104,399

(*) סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מוטי גרין **יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי**	**מרינה סטרז'ניק** [1] **דירקטורית**	**דוד ג'רבי** **סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: **26 במאי, 2026.**

(1) ביום 26 במאי, 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על הדוחות הכספיים.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ₪		
הכנסות			
מהשכרה	**719**	-	-
מכירות	**514**	-	-
סה"כ הכנסות	**1,233**	-	-
עלויות			
עלות המכר	**1,430**	-	-
סה"כ עלויות	**1,430**	-	-
הפסד גולמי	**(197)**	-	-
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(417)**	204	164,668
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	**(1,002)**	(458)	(562)
רווח (הפסד) תפעולי	**(1,616)**	(254)	164,106
הוצאות מימון	**67**	-	-
הוצאות מימון, נטו	**67**	-	-
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(1,549)**	(254)	164,106
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	**(113)**	(59)	37,744
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**(1,436)**	(195)	126,362
מיוחס ל:			
בעלי המניות של החברה	**(1,062)**	(195)	126,362
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(374)**	-	-
	(1,436)	(195)	126,362

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

	הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	(*)	**7,624**	**731,485**	**-**	**739,109**
התנועה בתקופה ינואר – מרץ 2026 (בלתי מבוקר)					
הטבה הונית במסגרת הלוואות מחברות בשליטת בעל השליטה	**-**	**481**	**-**	**-**	**481**
צירוף עסקים	**-**	**-**	**-**	**28,824**	**28,824**
הפסד לתקופה	**-**	**-**	**(1,062)**	**(374)**	**(1,436)**
יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	(*)	**8,105**	**730,423**	**28,450**	**766,978**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

	הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	(*)	6,814	605,123	-	611,937
התנועה בתקופה ינואר – מרץ 2025 (בלתי מבוקר)					
הפסד לתקופה	-	-	(195)	-	(195)
יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	(*)	6,814	604,928	-	611,742

(*) מייצג סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	(*)	6,814	605,123	-	611,937
התנועה בשנת 2025 (מבוקר)					
הטבה הונית במסגרת הלוואות מחברות בשליטת בעל השליטה	-	810	-	-	810
רווח לשנה	-	-	126,362	-	126,362
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	(*)	7,624	731,485	-	739,109

(*) מייצג סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ₪		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) נקי	**(1,436)**	(195)	126,362
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת	**160**	-	-
הוצאות מימון	**67**		
שינוי בשווי הוגן נדלן להשקעה	**417**	(204)	(164,668)
מיסים על ההכנסה	**113**	(59)	37,744
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:			
קיטון בחייבים ויתרות חובה	**230**	(1,142)	-
קיטון בלקוחות	**1,386**	-	-
קיטון בצדדים קשורים		1,020	
קיטון בספקים ונותני שירותים	**(1,913)**	(4)	-
גידול בזכאים ויתרות זכות	**2,675**	-	-
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**1,699**	(584)	(562)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת חברה בת (ראה נספח א')	**9,152**	-	-
גידול בפקדונות מוגבלים בשימוש	**(37)**	-	-
גידול בפקדונות לזמן קצר	**(5,147)**	-	-
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(27,614)**	(5,877)	(22,853)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	**(23,646)**	(5,877)	(22,853)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו	**39,000**	796	21,749
נטילת הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**-**	4,990	4,990
פרעון הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**-**	-	(5,008)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים, נטו	**3,866**	895	2,432
תשלומים בגין חכירה	**(35)**	-	-
ריבית ועמלות ששולמו לתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים	**(295)**	(199)	(644)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	**42,536**	6,482	23,519

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ₪		
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**20,589**	21	104
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**377**	273	273
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**20,966**	294	377
פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:			
היוון הוצאות מימון כנגד השקעה בנדל"ן להשקעה	**3,003**	2,289	10,342
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	**39,300**	-	-

נספח א'- רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה:

	אלפי ש"ח
פקדונות לזמן קצר	**4,310**
מזומן משועבד לזמן קצר	**386**
מזומן משועבד לזמן ארוך	**1,595**
לקוחות	**2,007**
חייבים ויתרות חובה	**1,834**
מלאי	**2,836**
רכוש קבוע, נטו	**242**
נכס זכות שימוש, נטו	**185**
ספקים ונותני שירות	**(2,753)**
זכאים ויתרות זכות	**(6,262)**
התחייבות בגין חכירה	**(223)**
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(28,824)**
נכסים בלתי מוחשיים	**15,515**
מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו במסגרת רכישת חברת בת	**(9,152)**

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה פעילותה

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 בפברואר 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי גרין ("מר גרין"), המחזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת ברקליס ישראל אחזקות בע"מ ("ברקליס אחזקות"). ברקליס אחזקות הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על-ידי מר גרין.

החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה לתיירות ומסחר במסגרתו החברה מקדמת ומחזיקה בפרויקט אטלנטיס סיטי במתחם המלונות בים המלח, פרויקט בעירוב שימושים המצוי בשלבי הקמה וביצוע, הכולל מרכיבי מלונאות, מסחר, מרכז כנסים ותערוכות ושטחי אטרקציות.

ביום 13 בינואר 2026, השלימה החברה רכישה של 51% מהון המניות של חברת ג'נסל בע"מ (להלן - ג'נסל) ראה ביאור 3. ביום 26 באפריל 2026 מימשה החברה את אחזקותיה בחברת ג'נסל, ראה ביאור 5א'.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")	-	תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.
החברה	-	ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעל עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.

ג. הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במאי, 2026.

ד. שינוי מבנה

החברה פנתה לרשות המיסים בבקשה להחלטת מיסוי בקשר עם שינוי מבנה בקבוצת חברות המצויה בשליטה ובהחזקה סופית של מר גרין, הכוללת, בין היתר, את: (א) ברקליס ישראל אחזקות בע"מ; (ב) ברקליס בריטניה ישראל ניהול והשקעות בע"מ ("בריטניה"); (ג) ברקליס ניהול ותיירות בע"מ (לשעבר: בי.איי.אם.ג'י ניהול בע"מ) ("ברקליס תיירות"); (ד) ברקליס איימקס בע"מ ("איימקס"); ו-(ה) החברה (להלן "החברות המשתתפות"), וכן חברות נוספות המוחזקות על-ידי החברות המשתתפות. הבקשה הוגשה ביחס לחברות המשתתפות ובהתאם למתווה של שינוי מבנה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") ומיד לאחריו החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודה.

לאור השינויים שיחולו במבנה החברה בהתאם למתווה הבקשה לעיל, החברה תחזיק בחברות הבאות:

החזקה ב- 50% (באמצעות ברקליס תיירות) בשותפות המפעילה פעילות תיירותית ביחד עם קבוצת השטיח המעופף במתחם הדום. מתחם הדום, המופעל על ידי השותפות, הינו מבנה המכיל כיפת הקרנה ותאורה ומשמש כמתחם מופעים וכנסים היכול להכיל עד ל- 4,500 אנשים.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. שינוי מבנה - המשך

החזקה ב- 100% בחברת ע.ל.א.ן מרחצאות בע"מ בעלת זכויות חכירה המהוונות במקרקעין הידועים בשם החוף הבינלאומי בחלקה 5 (בחלק) בגוש 100146 מגרש 582 לפי תוכנית 656-0254458 במתחם המלונות בנווה זוהר בשטח של 3,721 מ"ר לרבות כל הבנוי עליו. בהתאם לתוכניות המאושרות השימושים הינם מלונאות, מרפא ומסחר בהיקף של כ- 100 חדרי מלון. בכוונת החברה, להקים על המקרקעין הנ"ל מלון רפואי.
השינוי המבני ישנה את מבנה ההחזקות בקבוצה כך שמניות איימקס, המוחזקות במועד הבקשה על ידי בריטניה, יועברו ויוחזקו ידי ברקליס תיירות ומניות ברקליס תיירות המוחזקות במועד הבקשה על ידי בריטניה יועברו ויוחזקו על ידי החברה, כך שלאחר השלמת השינוי המבני (ככל שיושלם) איימקס תוחזק על ידי ברקליס תיירות, ברקליס תיירות תוחזק על ידי החברה, והחברה תוחזק על ידי ישראל ובריטניה.

השינוי המבני צפוי להתבצע בשני שלבים עוקבים כמפורט להלן:

- בשלב הראשון, בכוונת בריטניה להעביר את מלוא זכויותיה באיימקס לידי ברקליס תיירות, כנגד הקצאת מניות בלבד, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה;
- בשלב השני, מיד לאחר השלמת השלב הראשון, בכוונת בריטניה להעביר את מלוא הון המניות המוחזק על ידה ברקליס תיירות לידי החברה, בתמורה להקצאת מניות בלבד, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

השינוי המבני, ככל שיושלם, יכלול העברה של נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל (מניות בתאגידים), וזאת כנגד הקצאת מניות בלבד ובהתאם להוראות הדין.
יודגש כי אי עמידה בתנאי הפקודה שבפרק ה'2, או אי עמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת רשות המיסים, עלולים להביא לשלילה של כל הטבות המס המוקנות לחברה על פי פרק זה, ובכך עלול לחול על החברה מס רכישה בשיעור מלא, בגין העברות נכסים וזכויות במסגרת שינוי המבנה.

ה. השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, נפתחה מתקפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית, בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגריעת יכולות איראניות בתחום הגרעין ובתחומים צבאיים נוספים (להלן: "מבצע שאגת הארי") אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין מדינת ישראל לארגון טרור בלבנון. כתוצאה מהאמור, נגרמו שיבושים שונים בפעילות העסקית במדינת ישראל, החלה תנודתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט, וכן תנודתיות בשערי מטבע חוץ.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הנפט, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות רבות.

לאחר תאריך הדיווח, בתחילת חודש אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש לצורך קיום משא ומתן בין ארצות הברית לאיראן.

במהלך תקופת הדיווח, למלחמה ולמבצעים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הפעילות העסקית של הקבוצה. נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לשוכרים באופן רציף ופיתוח נכסי המקרקעין המשיכה כמתוכנן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ולאור העובדה כי קיים סיכוי שעימותים צבאיים יתחדשו ו/או יתרחבו בעתיד, קיימת אי וודאות מסוימת, ולא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילות הקבוצה, עסקיה ותוצאותיה בפרט.

באור 1 - כללי (המשך)

ו. מצבה הכספי של החברה

יתרת המזומנים של החברה לימים 31 במרץ 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 הינה 20,966 ו- 377 אלפי ש"ח בהתאמה. לחברה הון חוזר שלילי ליום 31 במרץ 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 113,758 ו- 89,158 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת ליום 31 במרץ 2025 562 אלפי ש"ח.

במידע הכספי הנפרד של החברה יתרת המזומנים של החברה לימים 31 במרץ 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 הינה 19,652 ו- 377 אלפי ש"ח בהתאמה. לחברה הון חוזר שלילי ליום 31 במרץ 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 130,391 ו- 89,158 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת ליום 31 במרץ 2025 562 אלפי ש"ח.

החברה הינה בשלב הקמה של פרויקט אטלנטיס ומשכך כל עוד הפרוייקט בהקמה אין לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת ובהתאם לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בהיקף שאינו משמעותי.
החברה מממנת את פעילות הקמת הנדלן להשקעה בעיקר באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים והלוואות מבעל השליטה וחברות קשורות אליו.

החברה בשלבי סיום הקמת שלב א של הפרויקט הכולל את השטחים המסחריים במקורות מימון להשלמת הפרויקט כוללים את הגדלת אשראי מהבנק המלווה את הקמת הפרויקט בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, וכן מהתחלת פעילות מתחם הדום שבנייתו הסתיימה והצפי לתחילת פעילותו הינו לאחר סיום מלחמת שאגת הארי. בנוסף החברה צופה קבלת תקבולים מהשכרות שטחי המסחר של שלב א' עם השלמת הקמתו.
להערכת החברה עם השלמת שלב א' של הפרויקט תוכל החברה להמיר את התחייבויותיה השוטפות לגופים המממנים להלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תובטח בשעבוד על השטחים המסחריים המניבים לתקופה בת 25 שנה.
בהתייחס לשלב ב' של הפרוייקט להערכת הנהלת החברה, לא צפוי קושי לקבלת המימון הנחוץ להוצאתו לפועל בהתחשב בשלב ההתקדמות של הפרויקט, ובהון העצמי הגלום בו.
להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, על בסיס האמור לעיל, ביכולתה של החברה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

ז. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופת הביניים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן – "דוחות הביניים") אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במאי 2026.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. <u>מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים</u>

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן הדוחות השנתיים) אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות הביניים.

דוחות הביניים נערכו על בסיס אותם כללי המדיניות החשבונאית המתוארים בביאורים לדוחות השנתיים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. דוחות כספיים מאוחדים

החל מתקופת הדוח, מציגה החברה דוחות כספיים מאוחדים הכוללים את הדוחות של חברה בת, שלחברה יש שליטה בה. שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם לתקני IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.
שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקונים ל-IFRS 9 - מכשירים פיננסים ול- IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 - מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

באור 3 - צירוף עסקים

ביום 6 באוגוסט 2025 התקשרה החברה עם ג'נסל, בהסכם השקעה ("הסכם ההשקעה"), לפיו בתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח תקצה ג'נסל לחברה 23,183,947 מניות רגילות של ג'נסל בדרך של הקצאה פרטית חריגה, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, כך שמיד לאחר ההקצאה תחזיק החברה בכ-51% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של ג'נסל ("עסקת ההשקעה").
במסגרת הסכם ההשקעה הוענקה לחברה אופציית PUT למכור לג'נסל זכות שימוש והפעלה (לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים) של שני נכסי אנרגיה מניבים שיוקמו במסגרת פרויקט אטלנטיס: (א) חווה סולארית המהווה גג פנורמי מזכוכית ואלומיניום בשטח של כ-16,000 מ"ר, המתוכננת לייצור ומכירת חשמל לבית המלון בהספק משוער של 3-4 מגה וואט; ו-(ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו-ואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר-מהירות (בסעיף זה: "האופציה" ו-"הנכסים", לפי העניין).
עוד נקבע בהסכם ההשקעה כי התמורה בגין מכירת זכות השימוש וההפעלה בנכסים, ככל שתמומש האופציה ביחס לכל אחד מהם, תיקבע לפי שווי הוגן בהתאם להערכת שווי שתיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שייבחר מתוך רשימה שנקבעה בהסכם ההשקעה, ושתצורף להודעת המימוש.
ביום 5 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל את עסקת ההשקעה. ביום 12 בנובמבר 2025, מסרה החברה לג'נסל הודעה בדבר מימוש אופציית ה- PUT ביחס לתחנת הטעינה, אליה צורפה הערכת שווי שלפיה התמורה בגין זכות השימוש וההפעלה המהוונים הן של המקרקעין והן של הציוד המשמש לפעילות תחנת הטעינה הינה כ-75.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לכך, בוצעו התשלומים בדרך של קיזוז, כאשר ההפרש בסך של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בין זכות השימוש וההפעלה לבין סכום ההשקעה) ישולם בתשלומים עתידיים בהתאם ללוח סילוקין שהוסכם בין החברה לג'נסל. כאשר על ברקליס החובה לדאוג שהן המקרקעין והן הציוד ראויים לשימוש לאורך כל תקופת ההסכם.
בהמשך לפניית סגל רשות ניירות ערך להכפפת השלמת העסקה לאישור חוזר באסיפת בעלי המניות בג'נסל, ביום 13 בינואר 2026, האסיפה הכללית של בעלי מניות ג'נסל, אישררה את ההקצאה ומימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להערכת השווי, וכן אושרה המרת ההלוואה להון, ככל שבתוך 12 חודשים ממועד אישור האסיפה תגייס ג'נסל הון מהציבור (או מגופים מוסדיים) בדרך של הקצאת מניות בסכום השווה לסכום ההלוואה ומעלה, כך שההלוואה תומר במחיר זהה למחיר האפקטיבי למניה בגיוס כאמור.
כאמור לעיל, במועד מסירת הודעת המימוש בגין אופציית ה- PUT לתחנת הטעינה, נכנס לתוקף הסכם שכירות בקשר עם תחנת הטעינה (אשר אושרר ביום 13 בינואר 2026 (בסעיף זה בלבד, "הסכם השכירות")), לפיו משכירה החברה לג'נסל שטח מוערך של כ- 616 מ"ר, הממוקם במרכז מסחרי בעין בוקק בקרקע הידועה כגוש 100145 חלקות 5 ו- 15 בחלקן וגוש 100422 חלקות 49, 50 ו- 51 בחלקן, מגרש 581 ("המושכר"). במושכר מופעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים, המורכבת מ- 32 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדת לרכבים חשמליים, וכוללת 40 חניות ייעודיות, שטח עמדות טעינה ושטח מדרכה לתפעול עמדות הטעינה.
עיקרי תנאיו של הסכם השכירות הינם כדלקמן:

- החברה התחייבה למסור את המושכר לג'נסל כשהוא מוכן להפעלה, מחובר לחשמל, עם כל עמדות הטעינה מותקנות ופועלות, כל החניות מסומנות ומוכנות לשימוש וקבלת האישורים הנדרשים. ג'נסל תהיה רשאית להקים על חשבונה עמדות מכירת מוצרים כמקובל בתחנות תדלוק. ג'נסל התחייבת להשתמש במושכר אך ורק למטרת הפעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים וכל שינוי במטרה זו מחייב קבלת הסכמה מראש ובכתב מהחברה.
- תקופת השכירות היא ל- 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד חתימת הסכם השכירות. החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר במקרה של הפרה יסודית על ידי ג'נסל במקרים המקובלים בהסכמים מסוג זה.
- דמי השכירות החודשיים שנקבעו עומדים על שקל אחד לכל חודש בתקופת השכירות, בנוסף, ג'נסל תישא בכל ההוצאות והמיסים החלים על המושכר או הנובעים מהחזקת המושכר, השימוש בו או ניהול העסק בו. בנוסף נושאת ג'נסל בדמי ניהול בשיעור של 15% מסך חלקה של ג'נסל בהוצאות הניהול והאחזקה של המושכר, בהתאם למפתח יחסי שנקבע על ידי חברת הניהול, בהתחשב בשטח, מיקום וסוג העסק. כמו כן, ג'נסל תישא בתשלום חודשי לקרן פחת, אשר מטרתה להבטיח את החלפתם וחידושם של מתקנים שהתבלו או יצאו מכלל שימוש בשטחים לשימוש משותף במושכר, כאשר גובה התשלום החודשי יקבע על-ידי חברת הניהול, תוך התחשבות בחלקה היחסי של ג'נסל במושכר. סכום קרן הפחת יהווה חלק מהפיקדון שעל החברה להפקיד בידי חברת הניהול, כאשר עם סיום תקופת השכירות, תבוצע התחשבנות סופית, והיתרה שתיוותר בקרן הפחת תושב לחברה.
- להבטחת התחייבויות ג'נסל התחייבה היא להפקיד פיקדון בגובה שלושה חודשי הוצאות ודמי ניהול, וכן, להמציא שטר חוב בסכום דומה.

באור 3 - צירוף עסקים (המשך)

ערב רכישת החברה הנרכשת, סווגה תחנת הטעינה בדוחותיה כנדל"ן להשקעה (IAS 40). החל ממועד האיחוד לראשונה, מאחר שהתחנות משמשות את פעילותה התפעולית של הקבוצה (נכס בשימוש הבעלים), הן סווגו מחדש בדוח המאוחד מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "רכוש קבוע", ומטופלות בהתאם לתקן IAS 16. לפרטים בדבר השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות החברה הנרכשת ראה נספח א לדוח תזרים המזומנים. במידע הכספי הנפרד של החברה הנכס בכללותו מוצג כנדל"ן להשקעה והשכירות השנתית הנגזרת מסכום העסקה (כ-75.6 מיליון ש"ח, כאמור לעיל) נכללת כהכנסות מהשכרה.

באור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים

כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של החברה נמדדים בעלות מופחתת. הערך בספרים של מזומנים ושווה מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים, נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.
כאמור לעיל, המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים, לרבות בנוגע לניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה ויש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם.
לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בניהול הסיכונים הפיננסיים שלה לעומת זו שדווחה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 26 באפריל 2026, כתוצאה מטעמי מיקוד עסקי, מכרה החברה את מלוא החזקותיה בג'נסל לברקליס אחזקות תמורת סך 27,102 אלפי ש"ח. לחברה נוצר הפסד הון במכירה בסך של 1,456 אלפי ש"ח.

ב. ביום 6 באפריל 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה, עם בעל השליטה מר גרין (להלן - מר גרין), בהסדר לתיחום פעילות אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה.

ג. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אישור תשקיף לרשות ניירות ערך לגיוס אגרות חוב.

ד. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אישור הסכם ניהול חדש, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לפיו לצורך חיסכון בעלויות והוצאות הנהלה ב.י. חאן תעניק שירותים לחברות הקבוצה .ב.י חאן תעניק את השירותים בהתאם למפורט להלן:
הוצאות הנהלה ותקורה כולל שיווק לרבות שימוש במשרדי חברת חאן, רכש, ניהול ותיאום התכנון, ניהול הפיקוח, אדמיניסטרציה וכיוב' ("הוצאות הנהלה")- סך השווה ל- 220 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

לכל פרויקט בקבוצה- הוצאת היתר הבניה, לרבות תוכניות עבודה לביצוע עד להשלמת הפרויקט, בהיקף שיידרש, את השירותים הבאים: אדריכלות ורישוי, עיצוב פנים, הדמיות, אדריכלות נוף, קונסטרוקציה, תכנון חשמל, סופרפוזיציה- בעלות כוללת בסך השווה ל- 520 ש"ח למ"ר עד 30,000 מטר ו- 250 ש"ח למ"ר מעל 30,000 מטר, והכל בתוספת מע"מ בהתאם לשטחים שיתוכננו בפועל לרבות שטחים תת קרקעיים ועיליים. עלויות התכנון, ישולמו בהתאם לאבני הדרך מקובלות כפי שנקבעו בהסכם השירותים. נכון לתאריך התשקיף, ובהתאם לסטטוס התקדמות הביצוע של פרויקט אטלנטיס- יתרת הסכום לתשלום עד לתום הפרויקט בגין שירותים אלה הינו סך של כ- 2.4 מיליון ש"ח.
בעבור העמדת שירותיו של מר גרין כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 60%, תשלם החברה סך השווה ל- 120 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו מדי חודש בחודשו. מר גרין, כנושא משרה ודירקטור בחברה, זכאי לפטור, להתחייבות לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.
היה ויתקבלו אישורי אכלוס לפרויקט בתוך 55 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ב.י חאן תהיה זכאית למענק מיוחד בסכום השווה ל- 0.75% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. היה ותקופת ההקמה תושלם בין 55 חודשים ל- 60 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אזי המענק המיוחד כאמור יהיה בסכום השווה ל- 0.5% משווי הפרויקט כגמור בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה שתצורף לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה. התשלום בגין המענק הנ"ל ישולם לאחר שאגרות החוב (סדרה א') יפרעו במלואן.
כחלק מהעמדת כלל השירותים הנ"ל, מעסיקה ב.י. חאן אדריכלים, מעצבים ומתאמת תכנון עבור הפרויקטים ובכללם גם מעמידה את שירותיהם של הגברת מרינה סטרז'ניק (דירקטורית בחברה).
הצדדים רשאים בהתראה מראש בת שלושה חודשים להפחית או להגדיל את היקף המשרות לקבלת השירותים דלעיל בהתאם לצורכי החברה ובהתאם את התשלום היחסי בגינם על פי התעריפים דלעיל וזאת באישור ועדת הביקורת של החברה. הסכם השירותים הינו לתקופה המותרת על פי דין, כאשר כל צד זכאי לבטל את הסכם על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 120 ימים.

ה. ביום 26 במאי 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ועובר לרישומם למסחר בבורסה, בדבר הסכם העסקה עם מאיר גרין, בנו של מר גרין, לפיו החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה יועסק בחברה בתפקיד של מנהל שטח בהיקף משרה מלא. מאיר גרין יהיה זכאי לשכר שעתי בסך של 60 ש"ח לשעה ותוספת שטח בתקרה של עד 10 אלפי ש"ח לחודש וכן במסגרת הסכם ההעסקה כאמור, מאיר גרין זכאי לתנאים נלווים מקובלים נוספים, לרבות ימי חופשה שנתית, ימי מחלה והבראה על פי דין, הפרשות פנסיוניות כדין. בנוסף, מאיר גרין יהיה זכאי לקבלת מענק חודשי בסכום נטו בסך של 3,325 ש"ח. יצוין, כי מאיר גרין יועסק בב.י. חאן עד ליום 30 באפריל 2026 ולכן יישמרו לו זכויות הסוציאליות החל ממועד תחילת העסקתו בב.י חאן. עוד נקבע, כי החברה תעמיד למאיר גרין רכב מסוג משא לטובת מילוי תפקידו והיא תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

ו. ביום 26 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטה בדבר פיצול הון המניות של החברה ביחס של כ-100:1.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

מידע כספי נפרד

לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקר)

לכבוד
בעלי המניות של חברת ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
<u>לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ** (להלן- החברה), ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה
ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג בטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה
בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן , 26 במאי, 2026.

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 5268104 פקס:/70747-144194 www.bakertilly.co.il

הינו שמה המסחרי של הורוביץ סבו טבת & כהן טבחBaker Tilly
Baker Tilly International. הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון
Baker Tilly International. והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tillyהשם

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

	31 במרס		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נ כ ס י ם			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**19,652**	294	377
לקוחות והכנסות לקבל	**479**	-	-
חייבים ויתרות חובה	**-**	1,142	-
צדדים קשורים	**3**	3	13,622
סה"כ נכסים שוטפים	**20,134**	1,439	13,999
נכסים שאינם שוטפים			
השקעה בחברה בת	**28,558**	-	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	**1,120,600**	901,170	1,090,400
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**1,149,158**	901,170	1,090,400
סה"כ נכסים	**1,169,292**	902,609	1,104,399

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

	31 במרס		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	**130,978**	69,277	90,147
זכאים ויתרות זכות	**4,103**	-	12,896
ספקים ונותני שירותים	**119**	16	113
צדדים קשורים	**15,325**	686	1
סה"כ התחייבויות שוטפות	**150,525**	69,979	103,157
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**4,940**	4,987	4,945
צדדים קשורים	**54,268**	33,172	36,414
התחייבויות מיסים נדחים	**221,031**	182,729	220,774
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**280,239**	220,888	262,133
סה"כ התחייבויות	**430,764**	290,867	365,290
הון עצמי			
הון מניות	**(*)**	(*)	(*)
קרו הון מעסקאות עם בעלי שליטה	**8,105**	6,814	7,624
יתרת רווח	**730,423**	604,928	731,485
הון עצמי	**738,528**	611,742	739,109
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**1,169,292**	902,609	1,104,399

* יתרה נמוכה מ-1 אלף ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוטי גרין	**מרינה סטרז'ניק**	**דוד ג'רבי**
יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי	**דירקטורית (1)**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: **26 במאי, 2026.**

(1) ביום 26 במאי 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' מרינה סטרז'ניק לחתום על הדוחות הכספיים

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

נתונים על הרווח או ההפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
מהשכרה	**2,199**	-	-
	2,199	-	-
רווח גולמי	**2,199**	-	-
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(417)**	204	164,668
הוצאות הנהלה וכלליות	**(860)**	(458)	(562)
רווח (הפסד) תפעולי	**922**	(254)	164,106
הוצאות מימון	**(428)**	-	-
הוצאות מימון, נטו	**(428)**	-	-
הפסד חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני	**(1,442)**	-	-
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(948)**	(254)	164,106
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	**(114)**	59	(37,744)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(1,062)**	(195)	126,362

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) נקי	**(1,062)**	(195)	126,362
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	**5,273**	(389)	(126,924)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**4,211**	(584)	(562)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעה בנדל"ן בהקמה	**(27,614)**	(5,877)	(22,853)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	**(27,614)**	(5,877)	(22,853)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו	**39,000**	796	21,749
נטילת הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**-**	4,990	4,990
פרעון הלוואות מגופים פיננסים אחרים	**-**	-	(5,008)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	**3,866**	895	2,432
ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים אחרים	**(188)**	(199)	(644)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	**42,678**	6,482	23,519
עליה במזומנים ושווי מזומנים	**19,275**	21	104
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**377**	273	273
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**19,652**	294	377

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
עליה בשווי הוגן נדלן להשקעה	**417**	(204)	(164,668)
הוצאות מימון נטו	**428**	-	-
הוצאות מסים על ההכנסה	**114**	(59)	37,744
הפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	**1,442**	-	-
	2,401	(263)	(126,924)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול בספקים ונותני שירות	**7**	(4)	-
קיטון בצדדים קשורים	**12,137**	1,020	-
גידול לקוחות	**(479)**	-	-
גידול בחייבים ויתרות חובה	**-**	(1,142)	-
קיטון בזכאים ויתרות זכות	**(8,793)**	-	-
	2,872	(126)	-
סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	**5,273**	(389)	(126,924)

נספח ב' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

היוון הוצאות מימון כנגד השקעה בנדל"ן להשקעה	**3,003**	2,289	10,342
השקעה בחברה כנגד צד קשור	**30,000**	-	-

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

א. המידע הכספי הנפרד של החברה מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2026 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

ב. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית שמפורטת בביאור 2 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2.ג לתמצית הדוחות ביניים מאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ג. לפרטים בדבר עסקת ג'נסל, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2026.

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. **חוות דעת עורך דין**

BARNEA

ברנע ג'פה לנדה ושות' משרד עורכי דין Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices
הרכבת 58, תל-אביב 6777016 58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel www.barlaw.co.il
טל. 03.6400.600 +972.3.6400.600 tel. פקס. 03.6400.650 +972.3.6400.650 fax. email: mail@barlaw.co.il

26 במאי 2026

לכבוד
ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ
גא"נ,

הנדון: תשקיף להשלמה להצעה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') המהווה גם תשקיף מדף של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2026 ("התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך הנכללים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק במסגרת התשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אלעד רשטיק, עו"ד רז לנדאו, עו"ד עפרי שור, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

<u>חוות דעת עורכי דין</u>

BARNEA

Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices ברנע ג'פה לנדה ושות' משרד עורכי דין
58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel www.barlaw.co.il 6777016 הרכבת 58, תל-אביב
email: mail@barlaw.co.il fax. +972.3.6400.650 פקס. tel. +972.3.6400.600 טל.

17 ביוני 2026

לכבוד

<u>ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ ("החברה")</u>

גא"נ,

הנדון: <u>תשקיף להשלמה להצעה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') המהווה גם תשקיף מדף של ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ שפורסם ביום 26 במאי 2026, נושא תאריך 27 במאי 2026 ("התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה) כפי שתוקן ביום 17 ביוני 2026 ("התיקון לתשקיף")</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך הנכללים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק במסגרת התשקיף והתיקון לתשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף בתיקון לתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

3. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

בכבוד רב,

אלעד רשטיק, עו"ד רז לנדאו, עו"ד עפרי שור, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

10.2. **<u>הוצאות ועמלות</u>**

הוצאות החברה בקשר להנפקה זו, כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז והוצאות אחרות, לרבות שכ"ט יועצים, יפורטו במסגרת הודעה משלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1(2)) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה.

10.3. **<u>דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים</u>**

החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4. **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.5. **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מהתשקיף, מהתקנון, משטר הנאמנות ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף, עומדים לעיון הציבור במשרדי החברה, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, העתק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת http://maya.tase.co.il

פרק 11 - חתימות

החברה

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ _____

הדירקטורים

רונן-מרדכי גרין, יו"ר דירקטוריון _____

רינת גרין, דירקטורית _____

מרינה סטרז'ניק, דירקטורית _____

נדב אלבז, דירקטור _____