

## סילבר קסטל אחזקות בע"מ ("החברה")

6 בפברואר 2023

לכבוד,  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
רחוב אחוזת בית 2  
תל אביב  
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד,  
רשות ניירות ערך  
רחוב כנפי נשרים 22  
ירושלים  
באמצעות מערכת המגנ"א

א.ג.נ.,

### הנדון: דיווח מיידי בדבר משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם הלוואה

למען הזהירות מתכבדת החברה לעדכן כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם הלוואה, במסגרתו תועמד לחברה הלוואה לפי התנאים שעיקרם, בהתאם לתנאי המשא ומתן אשר עדיין נידונים בין הצדדים נכון למועד זה, מפורטים להלן (להלן: "הסכם הלוואה"):

#### 1. ההלוואה ותנאי הלוואה

- 1.1 המלווה תעמיד לחברה בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים, הלוואה בסך של 4,000,000 ₪ בניכוי הפחתות שיופחתו בהתאם להוראות סעיף 9.2 להלן ("קרן הלוואה").
- 1.2 ההלוואה תשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת ופיתוח עסקי בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מעת לעת.
- 1.3 קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית, בשיעור של 11% בתוספת מע"מ (להלן: "הריבית"). סכום הריבית המלא ישולם בתשלום חד פעמי למלווה במועד העברת הכספים. ככל שבפועל, מלוא סכום הלוואה ייפרע קודם ליום 10 במרץ 2024, אזי תשיב המלווה ללווה החוזר חלקי בגין סכום הריבית היחסי ששולם בעודף, כאשר בכל מקרה יוותר בידי המלווה סכום בגובה הריבית בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד שישה חודשים ממועד ההשלמה.
- 1.4 החברה תפרע את מלוא סכום הלוואה, עד לא יאוחר מיום 10 במרץ 2024. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבצע פירעון מוקדם של הלוואה.
- 1.5 כל סכום המגיע למלווה מאת החברה עפ"י הסכם הלוואה שלא ישולם בתוך 15 ימים מהמועד שנועד לתשלומו, יישא ריבית פיגורים החל מהיום בו צריך היה לשלמו ועד מועד פרעונו המלא בפועל, וזאת בלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים העומדים לרשות המלווה על פי כל דין או הסכם.
- 1.6 לצורך הבטחת פירעון הלוואה על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם הלוואה, יירשם לטובת המלווה שעבוד צף יחיד מדרגה ראשונה על כל נכסי החברה, ללא הגבלה בסכום.

#### 2. זכות ההמרה

- 2.1 יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואה ניתנת להמרה למניות רגילות של החברה (להלן: "מניות ההמרה"), כך שעבור כל מניה רגילה אחת של החברה (לאחר איחוד והגדלת הון כאמור בסעיף 5.1.1 להלן), יומר סכום בשקלים המשקף את מחיר הסגירה הממוצע של המניה בשבעת ימי המסחר שקדמו למועד חתימת הסכם הלוואה ("מחיר ההמרה"), כפוף להתאמות כמפורט להלן (ובכל מקרה לא פחות משער ההמרה המינימלי הקבוע בתקנון הבורסה).
- 2.2 במקרה בו הוענקה למלווה הטבת אפסייד בהתאם להוראות סעיף 4 להלן, מחיר ההמרה יעודכן באופן שיתווסף לו סכום השווה לשווי (במועד הענקתה) של הטבת האפסייד, כשהוא מחולק לכמות המניות המתקבלת כתוצאה מהמרת המניות בהתאם להוראות סעיף 2.1 (לפני עדכון מחיר ההמרה כאמור בסעיף 2.2 זה). לצורך הדגמה, במקרה בו סכום האפסייד עומד על 1,000,000 ש"ח, ובהתאם לסעיף 2.1 זכאי המלווה ל 4,000,000 מניות, יתווסף למחיר ההמרה סכום של 0.25 ש"ח.

2.3. במקרה של חלוקת דיבידנד, פיצול מניות ו/או איחודן, הנפקת זכויות, הנפקת מניות הטבה, וכל פעולה דומה המשפיעה על הערך הכלכלי של המניות, תיעשה התאמה של מחיר ההמרה ו/או מספר המניות המניות המונפקות במקרה של המרה בהתאם להסכם ההלוואה תוגדרנה להלן: **"מניות ההמרה"**.

2.4. יתרת ההלוואה לא תהא ניתנת להמרה למניות החברה ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון ("אירוע החברה"). חל יום האקס של אירוע חברה, לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור. מובהר כי המלווה רשאית להודיע לחברה על המרה במועדים אלו, כאשר ההמרה לא תבוצע ביום האקס כאמור בהנחיות הבורסה, אלא בתוך 7 ימים ממועד ההודעה והכל בהתאם להוראות תקנון והנחיות הבורסה.

### 3. המרה בנסיבות של אי תשלום ההלוואה

3.1. במקרה שבו ההלוואה לא נפרעה במועדה או במקרה שבו ההלוואה הועמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה (כאמור בסעיף 6 להלן), ולא שולמה בתוך 7 ימי עסקים ממועד העמדת ההלוואה לפירעון מיידי, תחולנה בכל אחד מהמקרים ההוראות הבאות:

המלווה תהיה רשאית להמיר את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת, כולה או חלקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המלווה, לעד 74% מניות החברה (לפי שער המרה של 30 אג' למניה), כך שלאחר המרה כאמור המלווה תחזיק בעד 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא). יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת שלא הומרה למניות החברה, תיוותר כחוב של החברה למלווה והמלווה תהיה רשאית לפעול לגבייתו.

3.2. במועד ההשלמה תחתום החברה על כתב הוראות לנאמן לצורך ביצוע ההמרה בנסיבות המפורטות בסעיף 3.1, לאחר יום 10 במרץ 2024 או במועד מוקדם יותר במקרה בו התקיימו התנאים להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה.

### 4. אפסייד

4.1. המלווה תהיה זכאית לקבל מהחברה הטבת האפסייד אשר תחושב כדלקמן:

"**סכום האפסייד**" בכל הודעת אפסייד משמעו (סכום מתוך קרן ההלוואה שטרם הומר (בשקלים) כפי שנקב בהודעת האפסייד) X 30% X (שיעור העליה של שער המניה משער המניה הממוצע בשקלים בשבעת ימי המסחר שקדמו למועד חתימת הסכם ההלוואה ועד לשער המניה הממוצע בשקלים בשבעת ימי המסחר שקדמו למועד הודעת האפסייד, כהגדרתה להלן).

4.2. הטבת האפסייד תהא ניתנת למימוש בפעם אחת או במספר פעמים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המלווה ובלבד שהסכום בגינו ניתנו כל הודעות האפסייד לא יעלו במצטבר על סכום קרן ההלוואה שטרם הומר.

4.3. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק למלווה את הטבת האפסייד במזומן, או על ידי המרת סכום האפסייד (בשקלים) למניות החברה בכמות השווה לסכום האפסייד כשהוא מחולק בשער המניה הממוצע בשקלים בשבעת ימי המסחר שקדמו למועד הודעת האפסייד.

4.4. ככל שיתווסף מע"מ לסכום האפסייד, ישולם סכום המע"מ למלווה, בכל מקרה, במזומן, כנגד חשבונית מס כדין.

### 5. תנאים מתלים

5.1. העמדת ההלוואה כפופה ומותנית בהתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, במצטבר, וזאת עד לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד החתימה:

5.1.1. קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה לאיחוד הון ביחס של אחד לעשר והגדלת הון.

5.1.2. פרסום דוח הצעה חריגה בבורסה, בהתייחס להקצאת מניות ההמרה.

5.1.3. קבלת אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית לביצוע הצעה פרטית חריגה.

5.1.4. קבלת אישור האסיפה הכללית לתיקון תקנון החברה כך שיכלול אפשרות למינוי משקיף או דירקטור.

5.1.5 קבלת התחייבויות חתומות מאת ה"ה צבי זיו, אלי מיזרוח, רם ביניש ורחן מוניץ (להלן: "בעלי המניות העיקריים") כמפורט להלן:

5.1.5.1 במהלך תקופת ההלוואה כמות המניות שבה כל אחד מבעלי המניות העיקריים מחזיק בחברה, לא תפחת מכמות המניות אותן כל אחד מחזיק נכון למועד החתימה, אלא כתוצאה מאיחוד הון, ביחס להחזקותיו נכון למועד החתימה.

5.1.5.2 לסייע לחברה ללא תמורה בתפעול פעילות קרן SCL Momentum Alpha שמפעילה החברה, החל ממועד העמדת ההלוואה לפירעון מיידי ועד למועד המוקדם מבין: מועד פירעון מלוא יתרת ההלוואה או 7 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לפירעון מיידי על ידי המלווה וזאת בתנאי שהחברה תעמיד גורמים מקצועיים כנדרש לעניין זה אשר החברה תישא בעלותם.

5.1.5.3 התחייבות באופן בלתי חוזרת כי במקרה בו התקיימו אחת או יותר מהעילות להעמדה לפירעון מיידי בהסכם ההלוואה, ולא תוקנו תוך 7 ימים, וההלוואה כולה או חלקה מומרת להון המניות של החברה, אזי מלוא חובות החברה לכל אחד מבעלי המניות העיקריים ימחקו.

5.1.5.4 אישור באופן בלתי חוזר להפעיל את כוח הצבעתם בחברה, לשם מינוי מטעם המלווה במהלך תקופת ההלוואה של משקיף ו/או דירקטור בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.

5.1.6 יתקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של עד 4,407,731 מניות החברה שיוקצו למלווה מכוח המרת ההלוואה למניות החברה;

5.1.7 לא היה שינוי מהותי לרעה במצב החברה ביחס להצהרות והמצגים של החברה כמפורט בהסכם ההלוואה עד ונכון למועד הסגירה;

5.1.8 קיום כל התחייבויות החברה שצריכות להתבצע עד למועד השלמת הסכם ההלוואה כמפורט בהסכם ההלוואה במלואן ובמועדן;

5.1.9 השלמת רישום השעבוד הצף במרשמי רשם החברות לטובת המלווה וקבלת תעודת שעבוד מרשם החברות;

5.1.10 לא תיווצר לאחר מועד חתימת הסכם ההלוואה עילה חדשה להעמדת חובות והתחייבויות החברה למלווה לפירעון מיידי;

5.1.11 קבלת אישור הדירקטוריון למינוי משקיף או דירקטור מטעם המלווה, למשך תקופת ההלוואה.

5.1.12 יומצאו למלווה כל האישורים וההחלטות הנדרשים על פי דין לצורך הקצאת ניירות הערך למלווה.

5.2 לא התקיימו חלק או כל התנאים המתלים עד תום 60 ימים ממועד החתימה, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לבטל את הסכם ההלוואה מבלי שלמי מהצדדים להסכם ההלוואה תהיה כל טענה או תביעה כלפי מי מהצדדים האחרים לו.

## 6. העמדה לפירעון מיידי

בהתקיים אחד או יותר מקרים המהווים עילה לפירעון מיידי בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, תהיה המלווה רשאית (אך לא חייבת) להעמיד את יתרת ההלוואה לפירעון מיידי באמצעות הודעה בכתב שתשלח לחברה.

7. החברה תשפה ותפצה את המלווה בגין כל נזק, הפסד, או הוצאה (לרבות הוצאות עו"ד) (להלן: "נזק"), עד לתקרה מוסכמת, שייגרם עקב או כתוצאה של (ללא כפל חיוב ולמעט נזקים עקיפים) כל אחד מאלה:

7.1 הפרה של כל מצג, הצהרה או התחייבות שנתנה המוכרת בהסכם ההלוואה, לרבות במקרה שיתברר שמצג או הצהרה כאמור אינם שלמים או כוללים פרט מטעה כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

7.2 תביעות ייצוגיות או תביעות אחרות של צד שלישי כנגד המלווה לרבות חבויות כלפי רשויות כלשהן, והכל ככל שהתרחש כתוצאה מהתקשרותה של המלווה בהסכם ההלוואה, למעט במקרה של הפרת המלווה הסכם ההלוואה או הוראות הדין, או במקרה של שימוש שלא בתום לב בזכויות המלווה לפי הסכם

ההלוואה.

## 8. עמלת אשראי

במועד חתימת הסכם ההלוואה תשלם החברה למלווה עמלה בסכום של 50,000 ₪ (להלן: "מקדמת העמלה"), בתוספת מע"מ כנדרש על פי דין, לצורך מימון עלויות הקשורות להקמת ההלוואה וניתוח הבטוחות ("העמלה הכוללת"). במועד ההשלמה תשלם החברה למלווה עמלה בסכום של 4.7% מסכום קרן ההלוואה כשמסכום זה יופחת סכום מקדמת העמלה, בתוספת מע"מ כנדרש על פי דין.

## 9. התחייבויות החברה במהלך תקופת ההלוואה

החל ממועד חתימת הסכם ההלוואה ועד אשר ייפרעו מלוא חובות והתחייבויות החברה למלווה על פי הסכם ההלוואה, תחולנה ההוראות הבאות:

9.1 לא תתקבל החלטה ולא תיעשה הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים למניות שיש בהן לפגוע בזכויות המלווה לפי הסכם ההלוואה. החברה לא תשעבד ו/או תעביר ו/או תשכיר נכסים כלשהם, שלא במהלך העסקים הרגיל של ללא הסכמה בכתב ומראש של המלווה.

9.2 בכל גיוס שיבוצע על ידי החברה לאחר מועד ההשלמה, אשר בגינו מוזרם מזומן לחברה (לא כולל חובות המומרים על ידי החברה), החברה תפרע בפירעון מוקדם סכום מתוך קרן ההלוואה השווה לסך של 15% מסכום הגיוס נטו שהוזרם במזומן לחברה. בנוסף, במקרה בו יבוצע גיוס על ידי החברה, שבגינו מוזרם מזומן לחברה (לא כולל חובות המומרים על ידי החברה), לאחר מועד חתימת הסכם ההלוואה אך לפני מועד ההשלמה, יוקטן סכום קרן ההלוואה אשר יועבר לחברה על ידי המלווה בסך של 15% מסכום הגיוס נטו שהוזרם במזומן לחברה.

9.3 החברה לא תבצע פעולה של פירוק מרצון ו/או מיזוג (לרבות רכישת עיקר נכסי החברה על ידי אדם או תאגיד) שבו החברה אינה החברה השורדת ו/או העברת פעילות של החברה מתאגיד אחר ו/או לתאגיד אחר שאינו בשליטה החברה, ללא אישור המלווה מראש ובכתב.

9.4 החברה לא תשלם למי מבעלי המניות העיקריים, סכום כלשהו לרבות דמי ניהול, ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב, למעט (1) סכום השווה לשליש מחובות החברה לבעלי המניות העיקריים כאמור לעיל כפי שהם במועד חתימת הסכם ההלוואה (2) סכום אשר יוזרם (לאחר ניכוי מס) על ידי בעלי המניות העיקריים חזרה כהשקעה בחברה, במסגרת הנפקות של זכויות ו/או מניות (3) תשלומי שכר עתידיים (קרי תשלומי שכר או ייעוץ חדשים שיווצרו החל ממועד הסגירה) לבעלי המניות העיקריים ו- (4) סכום השווה לסכום שהוחזר למלווה בהתאם להוראות סעיף 9.2. למען הסר ספק אין באמור כדי לגרוע מיכולתה של החברה להעניק אופציות או גמול אחר במניות.

9.5 החברה מתחייבת לפעול באופן שמניותיה ימשיכו להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

9.6 עד למועד פירעון מלוא ההלוואה, החברה תהא רשאית ליצור חוב פיננסי, למעט חובות מוחרגים, רק בכפוף לקיומם של מקורות נזילים (back to back) ביחס להתחייבויות אלה.

**המידע שלעיל הינו מידע על משא ומתן, נכון למועד זה, לחתימה על הסכם הלוואה וחלק מתנאי ההסכם טרם הוסכמו על ידי הצדדים במלואם. אין כל וודאות שהמשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב וכי, ככל שייחתם, יתגבשו כל התנאים הנדרשים לכדי השלמה של העסקה.**

**בכבוד רב,**

**סילבר קסטל אחזקות בע"מ**

על ידי: אלי מיזרוח, מנכ"ל ודירקטור